

Velkommen til

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 Bjerkvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51
8530 Bjerkvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1983
BRA/BRA-i	234 / 186 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Vassdalsveien 51! En romslig enebolig over to etasjer med attraktiv beliggenhet like utenfor Bjerkvik. Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser med utsikt mot fjellandskapet og kort vei til både Hartvikvatnet, friluftsområder og Bjerkvik sentrum med butikker, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Boligen har et bruksareal på 190 m² og byr på en familievennlig planløsning med tre soverom, romslig stue, kjøkken, bad, separat toalettrom og vaskerom i hoveddelen. I underetasjen finnes i tillegg en selvstendig utleiedel med egen inngang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom, noe som gir mulighet for leieinntekter eller plass til storfamilien.

Fra stuen er det utgang til en stor, delvis overbygd veranda hvor man kan nyte utsikten og de gode solforholdene. Eiendommen har også frittstående garasje og en romslig tomt på ca. 1 247 m² med plenarealer, oppkjørsel og gode parkeringsmuligheter.
Boligen er oppført i 1983 og fremstår med et solid utgangspunkt for den som ønsker å modernisere og sette sitt eget preg på eiendommen.

En spennende mulighet for både familier og investorer som ser verdien av god plass, utleiemuligheter og naturnær beliggenhet

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

+47 468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 Bjerkvik

Registerbetegnelse
Gnr. 10, Bnr. 521, Narvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 836 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 68 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 69 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 33 644,- pr. år 2026
Det er seks terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 186 m²
BRA - e: 48 m²
BRA totalt: 234 m²
TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1. etasje: 100 m²,
Underetasje: 25 m²,
Underetasje utleiedel: 65 m²

Garasje
1. etasje: 44 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje med elektrisk portåpner, samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 246 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 02.09.2026 av Narvik kommune.

Tomten er i hovedsak skrående og opparbeidet med plenarealer, forstøtningsmurer, oppkjørsel og biloppstillingsplasser.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1983. Det av drenering er opplyst utbedret i 2021 men omfang er ukjent.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Utvendig pusset/malt.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur ved inngangsparti i betongstein. Mot terreng i oppkjørsel av stablestein i betong, stablet/murt betongstein for deler mot hage.

Terrengforhold:
Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, forstøtningsmurer, parkeringsplass og oppkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1983 og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank:
Septiktank av ukjent type, installert i 1983. Det er ukjent hvor septik er plassert, størrelse og standard

Byggeår
1983 ifølge takstmann på boligen. Garasjen er bygget i 1984

Innhold
Frittliggende enebolig med utleiedel i deler av underetasje, og en frittstående garasje. Boligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 100 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, tre soverom og trapp til underetasje.

Underetasje
BRA-i 86 m²: 2 boder og trapp til 1. etasje. Utleiedel: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.
BRA-e 4 m²: Utvendig bod.

Garasje
BRA-e 44 m²: Garasje.

Boligen har i 1. etasje en dels overbygget veranda og en overbygget luftebalkong på totalt 48 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 15.12.1981, 12.05.1984 og 17.11.1997,
Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder flere småe boder i underetasjen, som er omgjort til 2 større boder. Ikke søknadspliktig tiltak.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er ikke registrert avvik fra tegninger.

Standard
Eneboligen fra 1983 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet er praktisk innredet med spiseplass og har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert heldekkende oppvaskkum i stål med dobbel kum og blandebatteri. Rommet har opplegg for oppvaskmaskin, en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med heldekkende oppvaskkum i stål med dobbel kum og blandebatteri, kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Bad 1. etasje:
Badet har vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme av typen eswa el, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med mørke slette fronter, heldekkende servant med blandebatteri, speil på vegg, lyslist og ett overskap. Videre er toalett fornyet i 2026, dusjkabinett og naturlig ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har belegg på gulv med plastsluk, vinyltapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask i plast med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og ventil i tak/vegg.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med servant med blandebatteri, toalett og ventil i tak.

Bad/vaskerom underetasje:
Kombinert bad og vaskerom i utleiedelen har belegg på gulv, vinyltapet på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med servant med blandebatteri, toalett, dusjnisje rett på vegg, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Overflater:
Gulv: I hovedsak laminat og belegg. Rom under terreng har gulv med laminat, betong og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater. Rom under terreng har vegger med plater, panel og betong/mur.
Himling: Malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Støpte gulv i kjelleretasje.

Pipe og ildsted:
Det er elementpipe med vedovn i stue i 1. etasje og i utleiedel. Sotluke/feieluke.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendige dører er i hovedsak av finerdører, og enkelte dører har glassfelt.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med ventil i tak/vegg på våtrom og toalettrom. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk i 1. etasje.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med hovedsikringer av skrusikringer, resterende av automatsikringer og måler med fjernavlesning. 50 og 35 A hovedsikring. Fordelerskap i utleiedel.

Branntekniske forhold:
Det er elementpipe med feieluke/sotluke og ildsteder i begge etasjer. Det er registrert avvik ved ildfaste plater under feieluke og ildsted, samt manglende puss på pipe i kaldloft.

Lagring:
Boligen har totalt fire boder, bestående av bod/arbeidsrom, gang/bod og utvendig sportsbod i tilknytning til hoveddelen i underetasjen, samt én bod i utleiedelen. I tillegg medfølger en frittstående garasje på ca. 44 m² oppført i 1984 med støpt gulv, sokkel i betongstein, bindingsverk med liggende trepanel, saltak tekket med metallplater, trevinduer, dør med glassfelt og vippeport i tre med elektrisk portåpner.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3:
- 1. Etasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Gulv er ikke i tett utførelse ved rørgjennomføring og ved sokkel til vaskemaskin.
- Underetasje utleiedel Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Underetasje utleiedel Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Rørgjennomføring i vegg er ikke utført med tett løsning. Belegget er ikke sveiset i hjørnene, og tapetet er utett i dusjnisjen samt løst langs overgangen til gulvet.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmur ved inngangsparti. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i resterende murer.

TG2:
- Utvendig - Taktekking: Det er påvist noe bulker/ujevnheter på plater. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Platene er noe falmet i overflaten, og det er dels varierende farge på platene.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og beslag har alder og bruksslitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Dagens takstige og plattform er ikke

typegodkjent og må påregnes byttet.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Lufting er normal for byggeåret. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Kledning har noe værslitasje.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig/trege å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig - Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Utvendig - Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Rekkverk og dekke har noe værslitasje og sprekker. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig - Luftebalkong: Noe alder- og værslitasje er observert i trevirket. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig - Overflater - gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipen på kaldloftet er ikke pusset. Dette kan medføre økt risiko for at sot og støv samler seg på overflaten, noe som kan påvirke brannsikkerheten og vedlikeholdsbehovet. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet i utleiedel er for kort, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Det er opplyst at det i ca. 2021 ble registrert fuktinntrengning i deler av kjelleren, og at dreneringen på denne delen ble utbedret.
- Innvendig - Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører har noe aldersslitasje samt knirk og treghet.
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er også registrert noe museskit i kald-loft. Omfang er ukjent.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at det ikke er tilstrekkelig oppkant ved rørgjennomføring og skjøter i hjørner ikke er sveiset men fuget/limt.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, ikke påvist fukt, men manglende

oppkanter/tetthet.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkenet er fra byggeåret og har betydelig bruksslitasje. Det er registrert fuktskade og svelling i kjøkkenbenken. Skjevhet i fronter. På grunn av kjøkkenets alder må det påregnes behov for utskiftning av innredningen innen rimelig tid.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Ventilatoren er fra byggeåret og har begrenset effekt. Platen under ventilatoren er misfarget og løs.
- Underetasje utleiedel Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkenet er fra byggeåret og har bruksslitasje. Kjøkkenet mangler enkelte bruksfunksjoner som i dag anses som standard på et moderne kjøkken.
- Underetasje utleiedel Kjøkken - Avtrekk: Ventilatoren er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.
- 1. Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr: Sanitærutstyret er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert irr på rør.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Rørene har passert over halvparten av forventet normal levetid. Det er observert tape over en rørskjøt i kjeller, årsaken til dette er ukjent.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Forholdet bør undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Det er påvist unormale luktforhold fra anlegget.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er kun lokalisert én bereder i boligen. Med tanke på tankens størrelse på ca. 120 liter, bør det vurderes utskifting og etablering av en større varmtvannstank for å dekke boligens behov.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Del av kjeller hvor det har vært fuktinnsig har enda utslag ved måling i trevirket. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Septiktank: Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Snøfangere og takstige: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, og dagens takstige og plattform er ikke typegodkjent.
- Rekkverkshøyde balkong og terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ildfaste plater ved pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe, og ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet i utleiedel er for kort.
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Tilleggskommentar: Toalettet på det ene badet i andre etasje er byttet helt i 2026. Det har vært fuktinntrenging til kjellerstue, drenering på den siden av huset ble ordnet opp i omgående ca. 2021. Skjevhet/sprekker i en liten del av støttemur som holder påbygget oppe. Stue, kjøkken og gang i andre etasje er nymalt i 2026.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå. Undertak av armert folie. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk, og loftet er et kaldtloft.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall. Heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall og plassbygget feierplattform. Vindskier i treverk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning i malt utførelse.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Hovedytterdøren og dør til utleiedel er malt og har 2-lags glassfelt. Tredør med panel i malt utførelse til kjeller og utvendig bod. Malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Utgang fra stue til dels overbygget veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer. Fundamenter av pilarer til mark. Rekkverk med tette trebord og håndlist i malt utførelse. Utgang fra soverom til overbygget luftebalkong bygget i trykkimpregnert og malt trevirke, impregnerte trebjelker, dekke av trallbord og rekkverk med tette trebord og håndlist i malt utførelse.

Garasje:
Frittstående garasje. Byggeår: 1984. Garasjen er fundamentert direkte på mark og består av støpt gulv, sokkel/mur i betongstein. Yttervegger i enkelt bindingsverk med utvendig kledning av liggende trepanel i malt utførelse. Saltak i trekonstruksjon/trebjelker tekket

med lakkerte metallplater. Malte trevinduer med 2-lags glass. Enkel ytterdør i tre m/glassfelt. Garasjeport av typen vippeport i tre med elektrisk portåpner.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i begynnelsen av Vassdalsveien på vei opp mot Vassdalen, i et landlig og etablert område omgitt av skog og fjell. Fra tomten er det fin utsikt over nærområdet og det omkringliggende dalføret, samt havet. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser og nærhet til naturen med praktisk avstand til hverdagens nødvendigheter.

Til Bjerkvik sentrum er det en kort kjøretur på omtrent 2,5 kilometer. Der finner du et godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter, inkludert dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop Extra, apotek, bensinstasjon og lokale spisesteder. For barnefamilier tilbyr Bjerkvik både barnehager og Bjerkvik skole for 1. til 7. trinn. Ungdomsskole og videregående skoler ligger i Narvik, med etablerte buss- og skoleskyssforbindelser.

Friluftsmulighetene i nærområdet er mange gjennom alle årstider. Hartvikvatnet ligger en kort biltur unna i dalføret og byr på badeplasser, padling og fiske om sommeren, samt isfiske om vinteren. Vassdalen og fjellområdene omkring gir direkte tilgang til turstier, jaktterreng og skiturer. I Bjerkvik finner du dessuten idrettshall, fotballbane, svømmehall og oppkjørte lysløyper. Kjøreturen inn til Narvik sentrum tar i underkant av tjue minutter, og Harstad/Narvik lufthavn på Evenes nås på rundt 35 til 40 minutter med bil.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Dersom det står frittstående hvitevarer eller brunevarer i boligen på visningen, så medfølger den/de i salget og overtas uten noe form for garantier

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet/tømt (dvs boligen selges som på visningen) eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse. Traktorene følger også .med på kjøpet, dersom de ikke er solgt før bud aksepteres

Bilder i boligen følger ikke med på salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 18.04.1983. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger byggetillatelse for garasje med redskapsbu datert 15.05.1984. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak

som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Takoverbygg:
Det foreligger byggetillatelse for takoverbygg datert 21.12.1983. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Veranda:
Det foreligger byggetillatelse for veranda datert 08.07.1983. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til bl. a. takhøyde, størrelse på uteareal, mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Altan:
Det foreligger byggetillatelse for oppføring av altan på bolig datert 17.11.1997. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Vedovn i stue i 1. etasje og i utleiedel. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Allente (har vært tidligere) og mobilt nett ifølge selger.

Adgang til utleie
Boligen er registrert med to boenheter i matrikkelen.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse

Utleiedelen er ikke utleid pr dags dato..

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013 (endret 29.08.2013). Arealbruken er i planen avsatt til LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende (feltkode LSB). Bjerkvik inngår ikke i planavgrensningen for Narvik kommuneplanens arealdel 2017-2028, jf. kommuneplanbestemmelsene § 1.2 der Bjerkvik er vist som hvitt område på plankartet og reguleres av egen kommunedelplan.

Gjeldende bestemmelser i kommunedelplanen punkt 7 for «Landbruk-, natur- og friluftsområder, samt reindrift - LSB hvor spredt boligbebyggelse er tillatt»:
- Etablering av nye boenheter tillates ikke med mindre de er ledd i stedbunden næring.
- Mindre tiltak tillates på bebygd boligeiendom. Med mindre tiltak på boligeiendom menes her bl.a. frittstående garasjer, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterende boligbebyggelse.
- Utnyttelsesgrad og bebyggelsens størrelse og omfang skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Eksisterende snarveier og tråkk skal opprettholdes eller erstattes.
- All bebyggelse kan oppføres med tilnærmet tilsvarende bygg etter brann eller naturskade.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen har privat avløp med septiktank av ukjent type fra 1983 og overløp til grøft. Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1983. Narvik kommune administrerer rutinemessig slamtømming og tilsyn, mens drift og vedlikehold påhviler eier.

Det er ikke kjent om det er utslippstillatelse/godkjenning fra kommunen. Kjøper må påregne usikkerhet knyttet til tilstand og levetid på anlegget, og ev. risiko for fremtidige kostnader til utbedring eller utskiftning

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 820 206,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 280 824,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Kent Fagerjord og Tom Erik Bjørshol Fagerjord

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-09-2026 av Mads Jensen Parten i Fokus Takst.

Enebolig
Areal fordeler seg på:
1 etasje: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Trapp til underetasje, Toalettrom, 3 Soverom. Utgang til veranda via stue. Utgang til luftebalkong via 1 soverom.
Underetasje: Bod/arbeidsrom, gang/Bod og Trapp til 1 etasje. Direkte utgang til mark. Utvendig sportsbod.
Underetasje utleiedel: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom og Bod.

Garasje
Areal fordeler seg på:
1 etasje: Garasje.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget

eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 22.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 09.09.2026
- Energiattest datert 28.09.2026
- Bygningstegninger bolig datert 17.11.1997
- Bygningstegninger garasje datert 12.05.1984
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 18.04.1983
- Matrikkelrapport datert 02.09.2026
- Grunnkart datert 02.09.2026
- Kommuneplankart datert 02.09.2026
- Reguleringsplankart datert 29.08.2013
- Tinglyste erklæringer datert 30.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


51
















BOSCH

















Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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.

VASSDALSVEIEN / ÁRAVUOMEBÁLLGIS 51

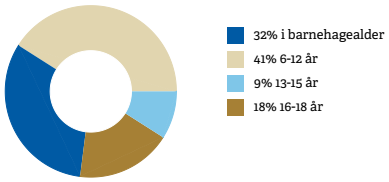
OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørkvang Linje 100	**2 min** 2.1 km
Narvik stasjon Linje F8	**17 min** 17.4 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**37 min**

SKOLER

Bjerkvik skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	**3 min** 2.4 km
Narvik ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 50 klasser	**17 min** 17.5 km
Oscarsborg videregående skole 1000 elever	**18 min** 17.6 km
Narvik vgs. - Frydenlund 504 elever	**19 min** 18.2 km

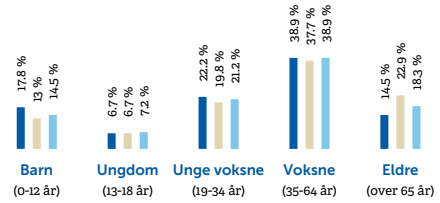
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dalberg	93	41
Kommune: Narvik	21 530	12 027
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett barnehage Bjerkvik (1-5 ... 36 barn	**3 min** 2.2 km
Bjerkvik barnehage (0-5 år) 42 barn	**4 min** 2.8 km
Hoppensprett barnehage Soltoppen (1-... 23 barn	**15 min** 16.3 km

DAGLIGVARE

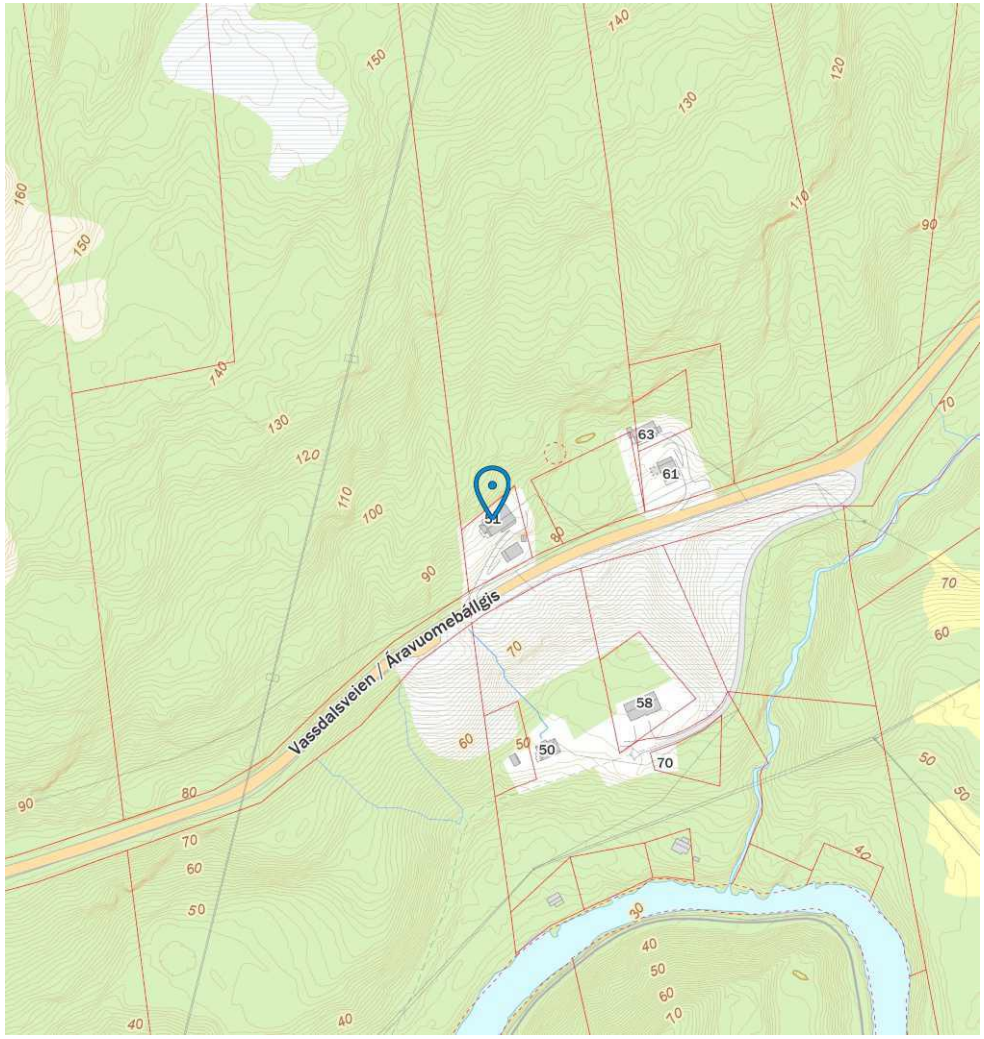
Rema 1000 Bjerkvik Post i butikk, PostNord	**3 min** 2.2 km
Coop Extra Bjerkvik	**4 min**

SPORT

Bjerkvikhallen Aktivitetshall	**3 min** 2.2 km
Bjerkvik stadion Ballspill, fotball	**3 min** 2.3 km
Feel24 Bjerkvik	**4 min**
InterPadel Narvik	**17 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530
BJERKVIK
NARVIK kommune
gnr. 10, bnr. 521

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10864-2260 **Eiendomsverdi ref nr:** IG6232

Autorisert foretak: Fokus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mads Parten **Vår ref:** Mads Parten

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fokus Takst as

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

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 15 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

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



Rapportansvarlig

Mads Parten
Uavhengig Takstingeniør
mads@fokustakst.no
994 99 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig beliggende i begynnelsen av Vassdalsveien opp mot Vassdalen. Det er ca. 2,5 km til Bjerkvik sentrum med dagligvarebutikker, skole, barnehage og indrettsanlegg.

Kort vei til Hartvikvatnet. Utsikt utover nærområdet og fjellandskap. Normale solforhold.

Boligen er i hovedsak med standard fra byggeår og har behov for oppgraderinger og vedlikehold både inn og utvendig.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår.

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

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

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Oppgradering og vedlikehold må påregnes.

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

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå. Undertak av armert folie.

Takrenner og nedløp er av metall. Heldekkende beslag over pipe.

Takstige i metall og plassbygget feierplattform. Vindskier i treverk.

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk, og loftet er et kaldtloft.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning i malt utførelse.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Hovedytterdøren og dør til utleiedel er malt og har 2-lags glassfelt.

Tredør med panel i malt utførelse til kjeller og utvendig bod.

Malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Utgang fra stue til dels overbygget veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer. Fundamenter av pilarer til mark.

Rekkverk med tette trebord og håndlist i malt utførelse.

Utgang fra soverom til overbygget luftebalkong bygget i trykkimpregnert og malt trevirke, impregnerte trebjelker, dekke av trallbord og rekkverk med tette trebord og håndlist i malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er i hovedsak av laminat og belegg.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Støpte gulv i kjelleretasje.

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

Det er elementpipe med vedovn i stue i 1 etasje og i utleiedel. Sotluke/feieluke.

ROM UNDER TERRENG:

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Gulv med laminat, betong og belegg.

Vegger med plater, panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling er utført.

Innvendig er det en lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører er i hovedsak av finerdører, og enkelte dører har glassfelt.

Det er ikke opplyst Skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det er i Kald-loft registrert noe museskit.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 etasje › Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og varmekilde er av typen eswa el. Fall mot sluk er 10 mm.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Våtrommet har baderomsinnredning med mørke slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri. Speil på vegg, lyslist og 1 overskap.

Toalett og dusjkabinett. (Toalett er nytt i 2026)

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da vegger i våtsone vender mot pipe og vaskerom og det er påvist andre avvik.

Det er utført fuktsøk uten utslag.

Våtrom › 1 etasje › Vaskerom

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra byggeår og er ikke i tett utførelse.

Belegg på gulv. Plastsluk.

Vinyltapet på vegger. Malte himlingsplater i tak.

Utslagsvask i plast m/blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Ventil i tak/vegg.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Gulv er ikke i tett utførelse.

Våtrom › Underetasje utleiedel › Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad er i utett utførelse.

Belegg på gulv. Sluk er ikke mulig og kommet til da dusjnisje er fastmontert.

Vinyltapet på vegger og malte plater i tak.

Servant m/blandebatteri, toalett, dusjnisje rett på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Belegg og tapet er ikke i tett utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1 etasje › Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Heldekkende oppvask-kum i stål m/dobbel kum og blandebatteri.

Beskrivelse av eiendommen

Opplegg til oppvaskmaskin. Benkebereder.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje utleiedel › Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Heldekkende oppvask-kum i stål m/dobbel kum og blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin.

Komfyr og kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

I toalettrom er det laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte himlingsplater i tak.

Servant m/blandebatteri og toalett.

Ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det fremstår å være felles avtrekk fra bad/våtrom, dette er ikke synlig i kald-loft eller er kasset inn, det er ingen funksjon/drift pr. i dag og derav kun naturlig ventilering.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1 etasje.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plasser i kjøkkenbenk i 1 etasje.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Boligen selges som et dødsbo og det foreligger lite opplysninger om el-anlegget.

El/sikringsskap med hovedsikringer av skrussikringer, resterende av automatsikringer og måler med fjernavlesning. 50 og 35 Amp hovedsikring. Fordelerskap i utleiedel.

Det er ikke registrert feil eller avvik ved branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1983. Det av drenering er opplyst utbedret i 2021 men omfang er ukjent.

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Utvendig pusset/malt.

Forstøtningsmur ved inngangsparti i betongstein. Mot terreng i oppkjørsel av stablestein i betong, stablet/murt betongstein for deler mot hage.

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, forstøtningsmurer, parkeringsplass og oppkjørsel.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1983 og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.

Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank av ukjent type, installert i 1983.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligge tegninger som viser dagens løsning/rominndeling men med noe mindre avvik.

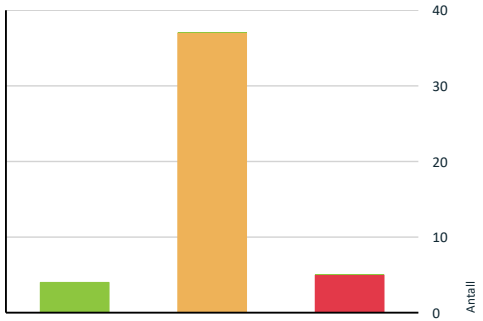
Garasje

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

Det er ikke registrert avvik fra tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

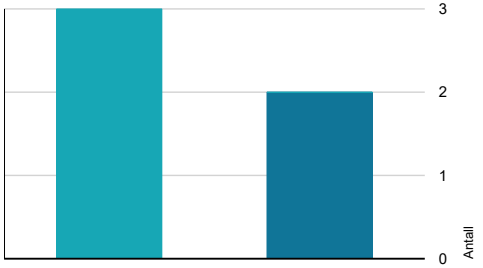
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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.

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

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

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

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

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

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

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser.

Mindre avvik kan forekommer og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

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

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

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

Oppsummering av avvik

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Luftebalkong	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje utleiedel > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Dagens takstige og plattofrm er ikke typegodkjent og må påregnes byttet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet i utleiedel er for kort, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Boligen er i hovedsak med standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen fremstår som enkelt vedlikeholdt opp gjennom årene og har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå. Undertak av armert folie.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noe bulker/ujevnheter på plater.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Platene er noe falmet i overflaten, og det er dels varierende farge på platene.

Konsekvens/tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overflatebehandling eller maling av takplatene bør vurderes for å utbedre falming og fargevariasjoner, slik at videre forringelse av materialet unngås.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det på sikt oppstå økt slitasje og redusert levetid på taktekkingen.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Heldekkende beslag over pipe.
Takstige i metall og plassbygget feierplattform. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:
- Takrenner og besalg har alder og bruksslitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Dagens takstige og plattofrm er ikke typegodkjent og må påregnes byttet.

Konsekvens/tiltak
- Takrenner og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov for å forhindre lekkasjer og fuktskader på bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert levetid og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk, og loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Lufting er normal for byggeår.
- Det er registrert noe museskit i kald-loft. Omfang er ukjent.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Lufting er normal for byggeåret.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledning har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales noe overflatebehandling/maling av kledningen for å redusere risikoen for videre værslitasje og for å forlenge levetiden på kledningen. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og skader på ytterveggskonstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig/trege å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det er dårlig fall på en del av beslag under vinduer.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren og dør til utleiedel er malt og har 2-lags glassfelt.

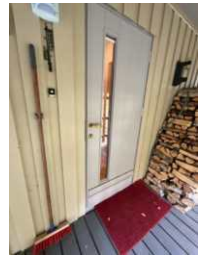
Tredør med panel i malt utførelse til kjeller og utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det mangler beslag under dør til kjeller og bod.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



Hovedytterdør



Kjellerdør



Dør til utvendig bod

Tilstandsrapport



Ytterdør til utleiedel

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



Dør er treg.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til dels overbygget veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer. Fundamenter av pilarer til mark.

Rekkverk med tette trebord og håndlist i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk og dekke har noe værslitasje og sprekker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Værslitasje på rekkverk og dekke bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for råte og skader som kan påvirke sikkerheten.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 2 Luftebalkong

Beskrivelse

Utgang fra soverom til overbygget luftebalkong bygget i trykkimpregnert og malt trevirke, impregnerte trebjelker, dekke av trallbord og rekkverk med tette trebord og håndlist i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Noe alder- og værslitasje er observert i trevirket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres noe vedlikehold.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er i hovedsak av laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Støpte gulv i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Avviket ansees som normalt ut fra bygningens alder men bør følges med.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn i stue i 1 etasje og i utleiedel. Sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Pipen på kaldloftet er ikke pusset. Dette kan medføre økt risiko for at sot og støv samler seg på overflaten, noe som kan påvirke brannsikkerheten og vedlikeholdsbehovet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet i utleiedel er for kort, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Pipen på kaldloftet bør pusses for å redusere risikoen for oppsamling av sot og støv, som kan påvirke brannsikkerheten og øke behovet for vedlikehold. Manglende pussing kan føre til økt fare for brann og forringelse av pipens tilstand over tid.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere en større ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.



Hoveddel



Utleiedel





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG:

Gulv med laminat, betong og belegg.

Vegger med plater, panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling er utført.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er opplyst at det i ca. 2021 ble registrert fuktinntrengning i deler av kjelleren, og at dreneringen på denne delen ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

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

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det er ved fuktmåling konstatert forhøyet fuktnivå i trevirke i deler av kjeller og ved inngangsdør.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Panelvegger mot terreng bør åpnes for tilstrekkelig opptørk og eventuelt bytte av skader.





Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det en lakkert tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak av finerdører, og enkelte dører har glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører har noe aldersslitasje samt knirk og treghet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller justere dører med knirk og treghet for å sikre normal funksjon.
Aldersslitasje kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk kvalitet, og utskifting eller overflatebehandling bør vurderes ved behov.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst Skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det er i Kald -loft registrert noe museskit.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er også registrert noe museskit i kald-loft. Omfang er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det mangler stedvis tilstrekkelig fuge mellom bunnlist og plater. Mindre krympesprekker i plateskjøt.

• Det bør fuges tilstrekkelig i bunn og mellom plater. Pr i dag er det dusjkabinett i rommet og det utgjør ingen større skaderisiko.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og varmekilde er av typen eswa el. Fall mot sluk er 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at det er ikke er tlstrekelig oppkant ved rørgjennomflring og skjøter i hjørner ikke er sviset men fuget/limt.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Skjørter bør sveises, oppkanter ettersees.



Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har baderomsinnredning med mørke slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri. Speil på vegg, lyslist og 1 overskap.

Toalett og dusjkabinett. (Toalett er nytt i 2026)





1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da vegger i våtsone vender mot pipe og vaskerom og det er påvist andre avvik.

Det er utført fuktsøk uten utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, ikke påvist fukt, men manglende opkanter/tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Hjørner ved belegg er ikke sveiset, oppkant rundt rørgjennomføringer er noe kort og det er begrenset med fall på gulv.

• Det bør etableres tilfredsstillende opkanter og tetting for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Manglende opkanter og tetthet medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, selv om det ikke er påvist fukt ved fuktsøk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra byggeår og er ikke i tett utførlse.

Belegg på gulv. Plastsluk.

Vinyltapet på vegger. Malte himlingsplater i tak.

Utslagsvask i plast m/blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Ventil i tak/vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Gulv er ikke i tett utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Gulv er ikke i tett utførelse.

Vurdering av avvik:

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

• Gulv er ikke i tett utførelse ved rørgjennomføring og ved sokkel til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tett utførelse av gulvet ved rørgjennomføringer og sokkel til vaskemaskin for å hindre vannlekkasjer til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tetthet medfører økt risiko for fuktskader, sopp og råte ved vannsøl eller lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad er i utett utførelse.

Belegg på gulv. Sluk er ikke mulig og kommet til da dusjnisje er fastmontert.

Vinyltapet på vegger og malte plater i tak.

Servant m/blandebatteri, toalett, dusjnisje rett på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Det er ikke mulig og komme til sluk for kontroll da kabinett bunn er fastmontert.

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvensen av dagens utførelse og manglende dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport



UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Belegg og tapet er ikke i tett utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rørgjennomføring i vegg er ikke utført med tett løsning.
Belegget er ikke sveiset i hjørnene, og tapetet er utett i dusjnisjen samt løst langs overgangen til gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres tette løsninger rundt rørgjennomføringer, samt sikre at belegg og tapet er tett utført, spesielt i hjørner og overganger mot gulv.

Konsekvensen av manglende tetthet er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader, råte og soppdannelse over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Belegg er ikke sveiset i hjørner.





Gjennomføring er fuget med tettemasse.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Heldekkende oppvask-kum i stål m/dobbel kum og blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Benkebereder.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er fra byggeåret og har betydelig bruksslitasje. Det er registrert fuktskade og svelling i kjøkkenbenken. Skjevhet i fronter.

• På grunn av kjøkkenets alder må det påregnes behov for utskiftning av innredningen innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet skrog for å hindre videre fuktskader og forringelse av kjøkkenets funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

• Utskiftning av kjøkken bør planlegges/påregnes.

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport









1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren er fra byggeåret og har begrenset effekt.

Platen under ventilatoren er misfarget og løs.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør vurderes skiftet for å sikre tilstrekkelig avtrekk og bedre inneklima.
Platen under ventilatoren bør festes eller byttes for å unngå videre forringelse og sikre funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert ventilasjonseffekt, økt risiko for matlukt og fuktproblemer på kjøkkenet.



UNDERETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Heldekkende oppvask-kum i stål m/dobbel kum og blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyr og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er fra byggeåret og har bruksslitasje. Kjøkkenet mangler enkelte bruksfunksjoner som i dag anses som standard på et moderne kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes oppgradering eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens standard og funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og lavere standard sammenlignet med moderne kjøkken.



Tilstandsrapport







UNDERETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør vurderes skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for funksjonssvikt som følge av alder og slitasje.



TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

I toalettrom er det laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte himlingsplater i tak.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Servant m/blandebatteri og toalett.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyret er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Sanitærutstyret bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved tegn til funksjonssvikt, for å unngå lekkasjer, driftsproblemer og følgeskader på bygningsdeler.



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Ventil i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert irr på rør.

Konsekvens/tiltak

• Rør i kjøkkenbenk er noe ufagmessig lagt opp.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Det bør gjennomføres nærmere kontroll og eventuelt utbedring av rør med irr, for å unngå lekkasjer og vannskader som følge av korrosjon.



TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Vurdering av avvik:

• Rørene har passert over halvparten av forventet normal levetid.

Det er observert tape over en rørskjøt i kjeller, årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Rørene bør følges opp med jevnlige kontroller, da de har passert over halvparten av forventet levetid, og det er økt risiko for lekkasjer og skader.

Tape over rørskjøt i kjeller bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare årsak og om det foreligger skade eller lekkasje. Manglende utbedring kan medføre vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det fremstår å være felles avtrekk fra bad/våtrom, dette er ikke synlig i kald-loft eller er kasset inn, det er ingen funksjon/drift pr. i dag og derav kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Forholder bør undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare om ventilasjonsløsningen tilfredsstiller dagens krav og fungerer som forutsatt.
Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktnivå og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Det er påvist unormale luktforhold fra anlegget

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det bør utføres service på anlegget.
• Det har vær røyket i boligen og pumpe bærer preg av dette.
• Pumpen bør påregnes byttet eller renses i tillegg til service.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plasser i kjøkkenbenk i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er kun lokalisert én bereder i boligen. Med tanke på tankens størrelse på ca. 120 liter, bør det vurderes utskifting og etablering av en større varmtvannstank for å dekke boligens behov.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

• Det bør vurderes å skifte ut eksisterende varmtvannsbereder med en større tank for å sikre tilstrekkelig varmtvannskapasitet til boligen. Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være utilstrekkelig tilgang på varmtvann, spesielt ved økt forbruk eller flere brukere.





2002

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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Boligen selges som et dødsbo og det foreligger lite opplysninger om el-anlegget.

El/sikringsskap med hovedsikringer av skrussikringer, resterende av automatsikringer og måler med fjernavlesning. 50 og 35 Amp hovedsikring. Fordelerskap i utleiedel.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Ut fra anleggets alder bør det påregnes en del oppgradering i forbindelse med oppussing av bolig etc. Generelt eldre anlegg.

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport



Løse ledninger bør legges i koblingsboks og sikres bedre.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert feil eller avvik ved branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1983. Det av drenering er opplyst utbedret i 2021 men omfang er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Del av kjeller hvor de thar vært fuktinnsig har enda utslag ved måling i trevirket.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Utvendig pusset/malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved inngangsparti i betongstein. Mot terreng i oppkjørsel av stablestein i betong, stablet/murt betongstein for deler mot hage.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmur ved inngangsparti.

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i resterende murer.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Skaden må utbedres.

• Lokal utbedring/vedlikehold må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Forstøtningsmur mot inngangsparti. Takutstikk er fundamentert på mur og mur må utbedres/forsterkes.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, forstøtningsmurer, parkeringsplass og oppkjørsel.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1983 og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.

Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type, installert i 1983.

Vurdering av avvik:

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Dagens takstige og plattofrm er ikke typegodkjent og må påregnes byttet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet i utleiedel er for kort, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere en større ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/186 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Gang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Bad, 2 Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Toalettrom, 4 Soverom, 4 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnberget 32 ,8530 BJERKVIK								
	149 m²	1975	4 sov	08-07-2026	2 850 000	**3 250 000**		3 250 000	**21 812**
2	Dalnesveien 12 ,8530 BJERKVIK								
	219 m²	1984	5 sov	18-12-2025	4 300 000	**4 250 000**		4 250 000	**19 406**
3	Trollvikveien 109 ,8530 BJERKVIK								
	153 m²	1961	4 sov	26-08-2026	1 800 000	**2 450 000**		2 450 000	**16 013**
4	Mølndalveien 3 ,8530 BJERKVIK								
	238 m²	1980	3 sov	09-04-2025	3 800 000	**4 010 000**		4 010 000	**15 247**
5	Prestjordveien 98 ,8530 BJERKVIK								
	143 m²	1958	4 sov	07-10-2025	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**14 103**
6	Bertheus Normanns vei 5 ,8530 BJERKVIK								
	164 m²	1969	4 sov	07-11-2024	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**13 228**
7	Kjerranveien 12 ,8530 BJERKVIK								
	304 m²	1987	3 sov		4 000 000	**3 800 000**		3 800 000	**12 500**
8	Medbyveien 75 ,8530 BJERKVIK								
	158 m²	1952	6 sov	06-05-2025	1 900 000	**2 200 000**		2 200 000	**10 680**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt.	Kr.		33 643
Forsikring (Stipulert)	Kr.		14 780
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**430 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 930 000**

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.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 350 000**

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

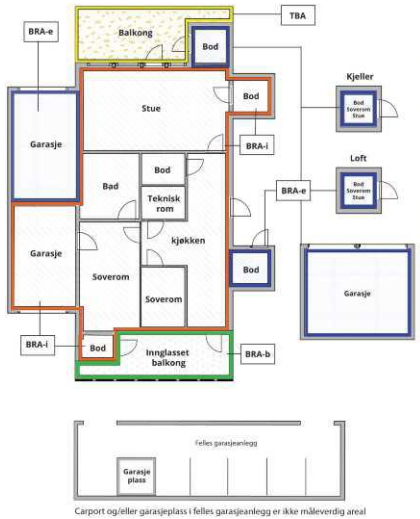
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	100			100	48
Underetasje	21	4		25	
Underetasje utleiedel	65			65	
SUM	**186**	**4**			**48**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, trapp til underetasje, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Bod, bod 2, trapp til 1 etasje	Utvendig bod	
Underetasje utleiedel	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Trapp til underetasje, Toalettrom, 3 Soverom. Utgang til veranda via stue. Utgang til luftebalkong via 1 soverom.

Underetasje: Bod/arbeidsrom, gang/Bod og Trapp til 1 etasje. Direkte utgang til mark. Utvendig sportsbod.

Underetasje utleiedel: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom og Bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligge tegninger som viser dagens løsning/rominndeling men med noe mindre avvik.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke registrert avvik fra tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Mads Parten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	10	521		0	1246.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51

Hjemmelshaver

Fagerjord Edmund 1/1 (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i begynnelsen av Vassdalsveien opp mot Vassdalen. Det er ca. 2,5 km til Bjerkvik sentrum med dagligvarebutikker, skole, barnehage og indrettsanlegg.

Kort vei til Hartvikvatnet. Utsikt utover nærområdet og fjellandskap. Normale solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate. Privat oppkjørsel til bolig og garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (spredt bolig, landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1247 m².

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, forstøtningsmurer, parkeringsplass og oppkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Boligen selges som et dødsbo og eierinformasjonen er derfor svært begrenset.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittliggende enebolig i 2 etasjer med utleiedel i deler av underetasje, i tillegg er det en frittstående garasje.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 096 000	2026	Grunnlag for beregning av eiendomskatt

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
1984

Kommentar
Matrikkel.

Standard
Garasje av enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt/enkelt vedlikeholdt.

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK
Gnr 10 - Bnr 521
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Beskrivelse
Frittstående garasje.

Garasjen er fundamentert dirkete på mark og består av støpt gulv, sokkel/mur i betongstein.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med utvendig kledning av liggende trepanel i malt utførelse.

Saltak i trekonstruksjon/trebjelker tekket med lakkerte metallplater.

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Enkel ytterdør i tre m/glassfelt.

Garasjeport av typen vippeport i tre med elektrisk portåpner.

-Garasjen har generelt vedlikeholdsbehov.

-Vinduene er punktert.

-Sprekk i gulv. Slitt dør og garasjeport.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2026	Dødsbo, egenerklæring er svært begrenset utfylt.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fagerjord, Kent Roger Bjørshol
09.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kent Roger Bjørshol Fagerjord

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51
8530 Bjerkvik

1806-10/521/0/0

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

- Toalettet på det ene badet i andre etasje er byttet helt. 2026.
- Det har vært fuktinntrenging til kjellerstue, drenering på den siden av huset ble ordnet opp i omgående ca. 2021.
- Skjev/sprekker i en liten del av støttemur som holder påbygget oppe.
- Stue, kjøkken, gang i andre etasje er nymalt. 2026

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Utskriftsdato: 02.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1806 - 10/521//



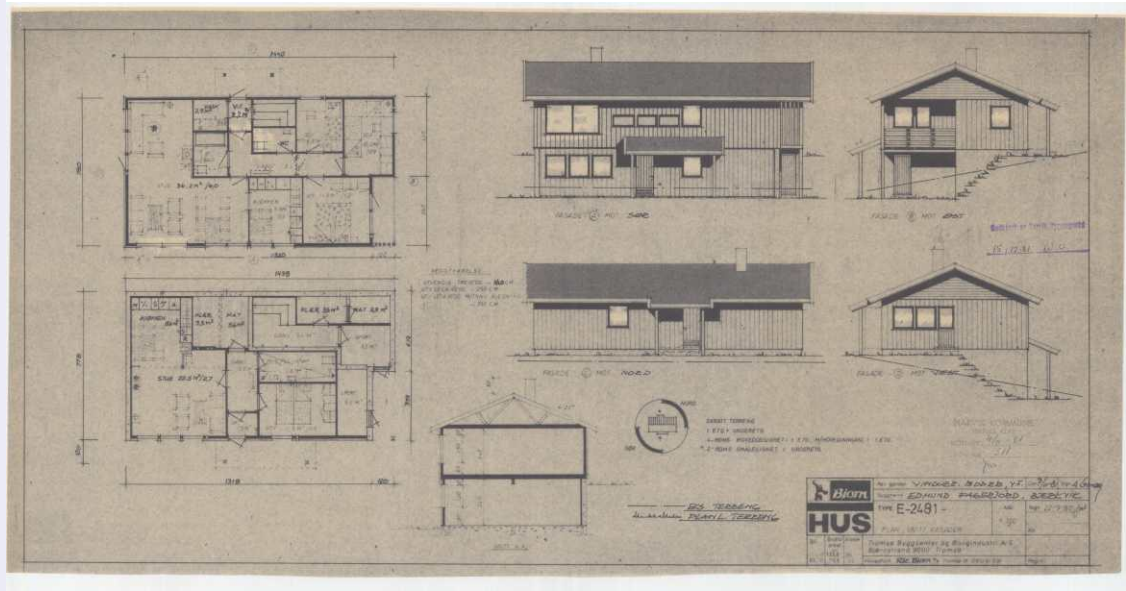
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

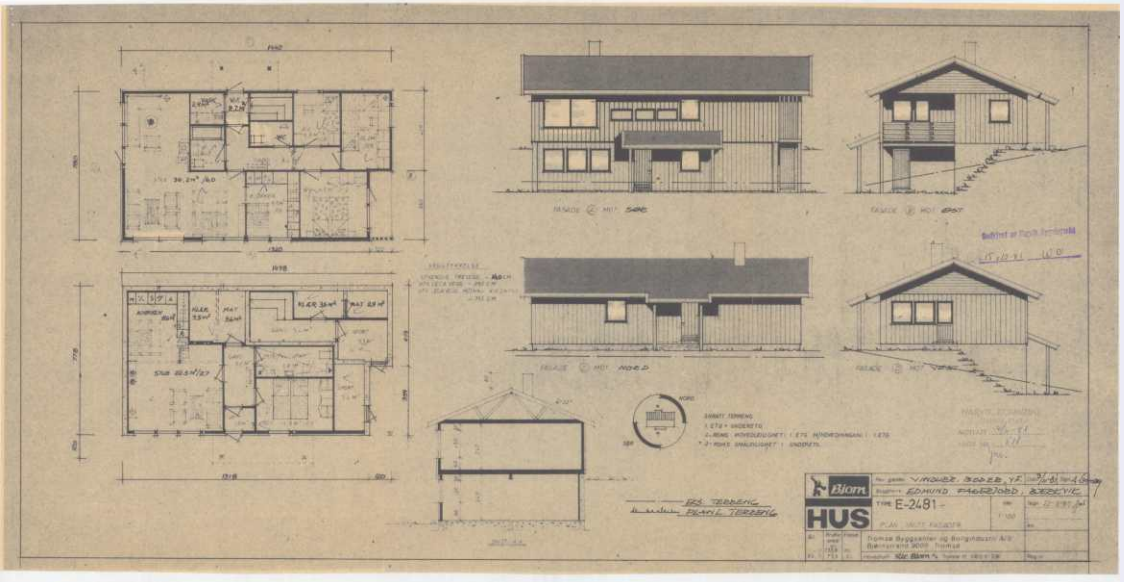
Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

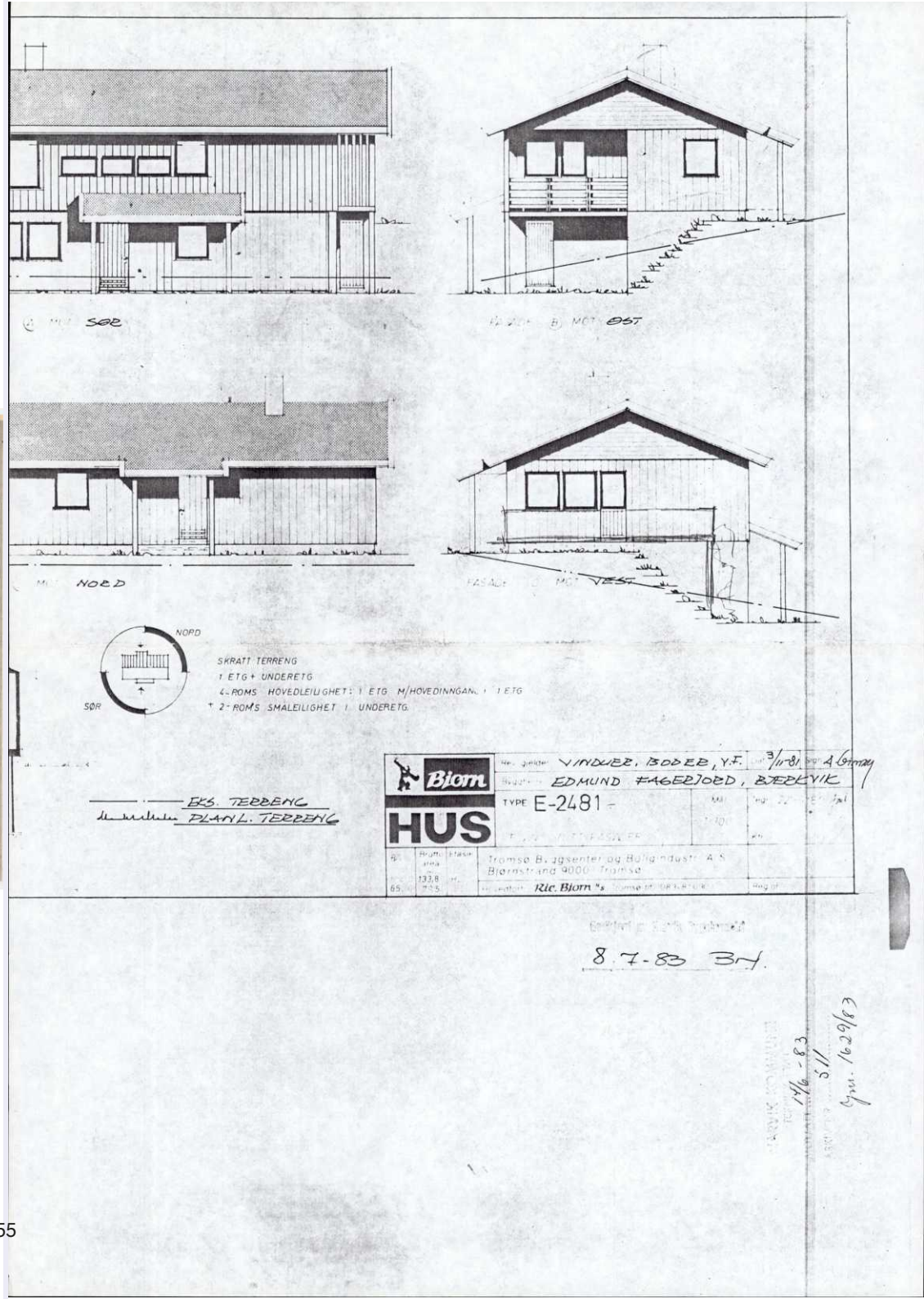
Areal og koordinater for eiendommen

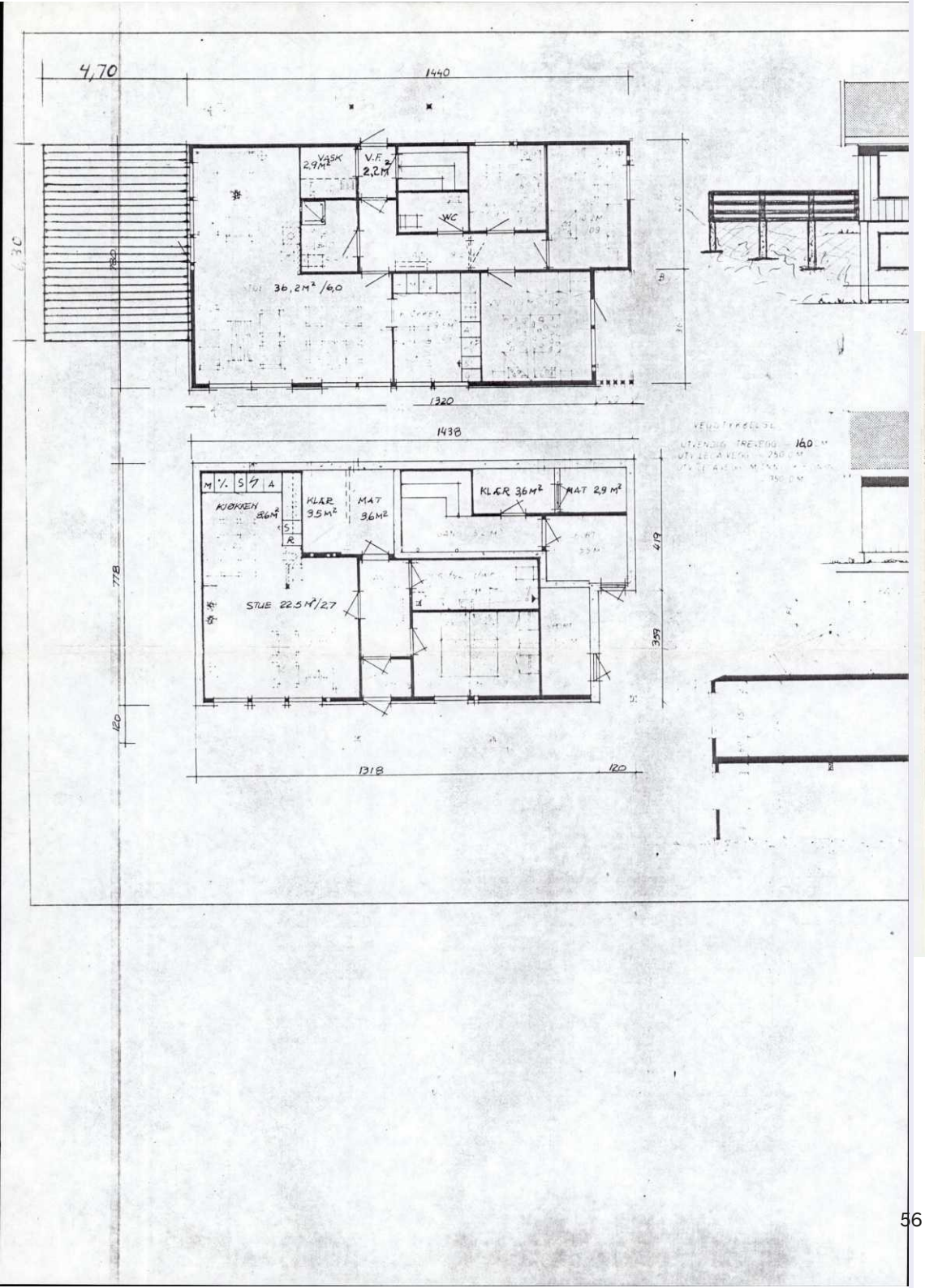
Areal	1 246,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7606891,58	**Øst**	605893,73	

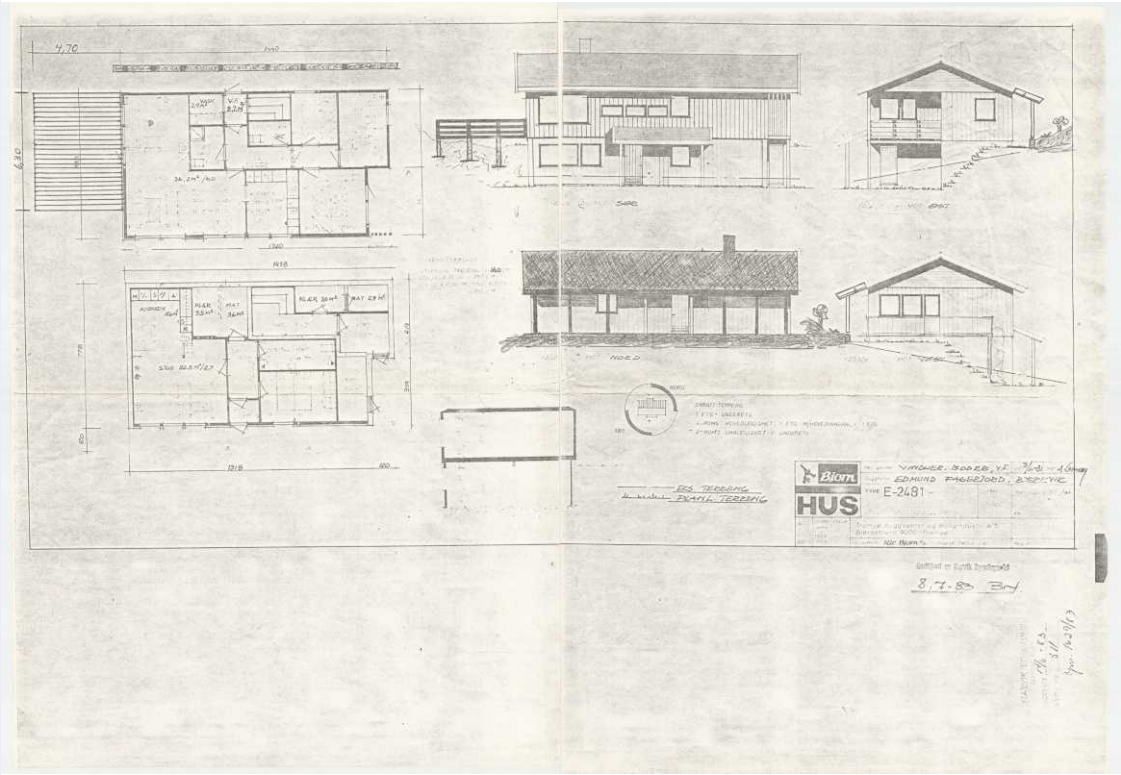
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7606921,71	605904,8	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	36,82	
2	7606883,42	605914,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,46	
3	7606865,46	605880,53	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	38,28	
4	7606865,33	605880,3	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	0,26	
5	7606865,59	605880,26	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	0,26	
6	7606898,15	605876,5	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	32,78	

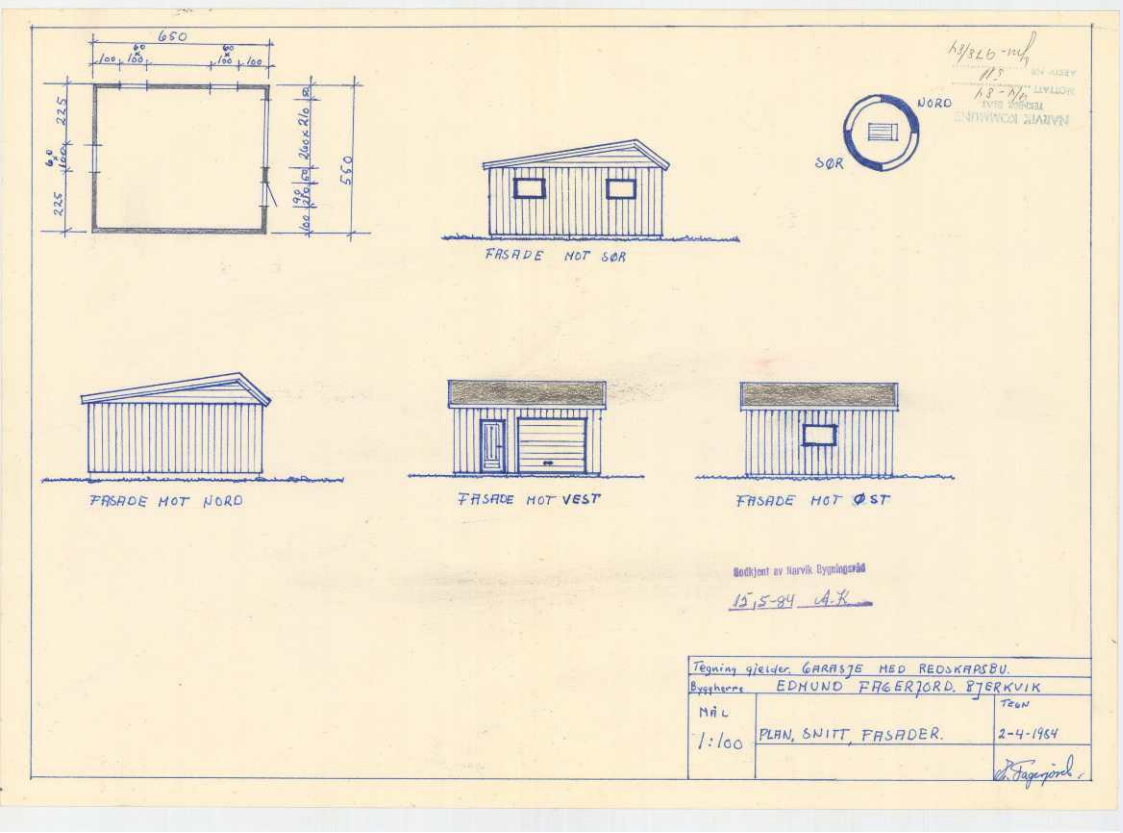


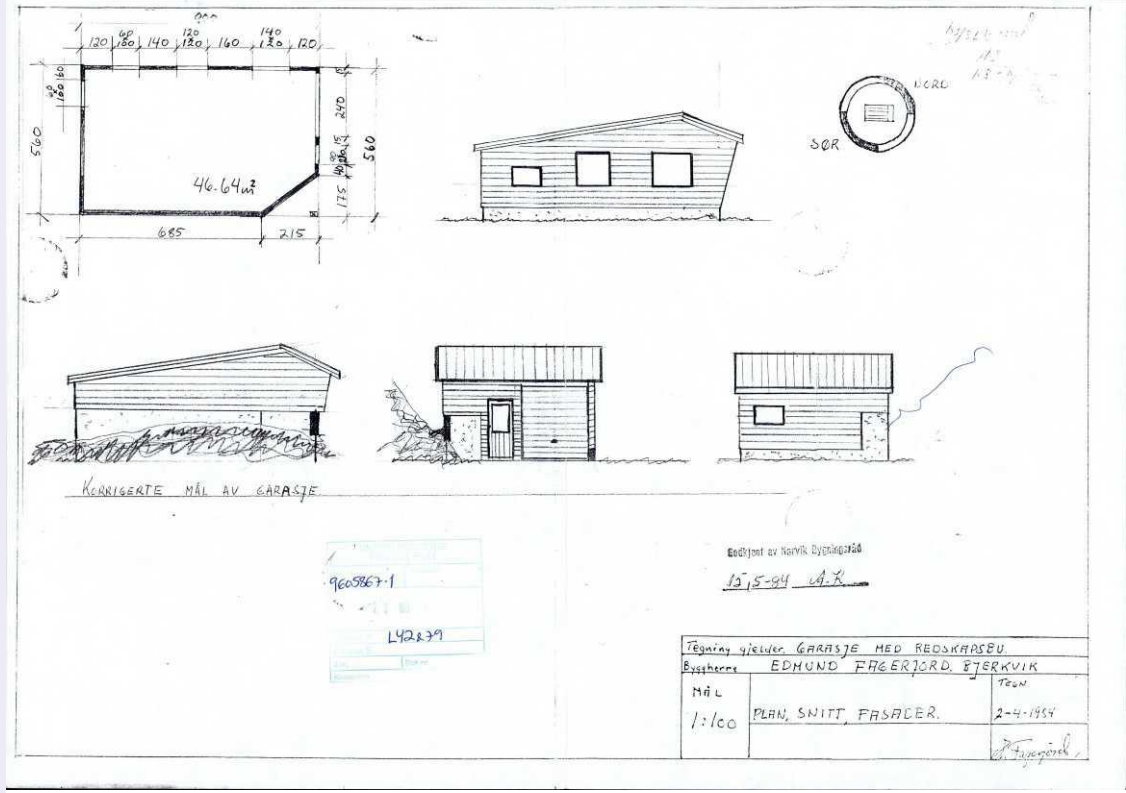



FASADE A MOT SØR
FASADE B MOT ØST
FASADE C MOT NORD
FASADE D MOT VEST
NORD
SØR
SKRATT TERRENG
1 ETG + UNDERETG
4-ROMS HOVEDLEILIGHET: 1 ETG M/HOVEDINNGANG I 1 ETG
+ 2-ROMS SMÅLEILIGHET I UNDERETG.
EKS. TERRENG
PLAN L. TERRENG
Bjørn
HUS
TYPE E-2481-
VINDUER, BODER, Y.F.
EDMUND FAGERJORD, BJERKVIK
Tromsø Byggsenter og Boligindustri A/S
Bjørnstrand 9000 Tromsø
Rie. Bjørn A/S
133,8 m²
8.7-83 BH


4,70
1440
VASK 2,9M²
V.F. 2,2M²
WC
36,2M² /6,0
1320
1438
KJØKKEN 8,6M²
KLÆR 3,5M²
MAT 9,6M²
KLÆR 3,6M²
MAT 2,9 M²
STUE 22,5 M²/2,7
1318
120
160
778
419
359


4,70
Blom
HUS
E-2481


650
225
550
NORD
SØR
FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
Godkjent av Narvik Byggingsråd
15.5-64 A.K.
Tegning gjelder GARASJE MED REDSKAPSBU.
Byggherre EDMUND FAGERJORD, BJERKVIK
MÅL 1:100
PLAN, SNITT, FASADER.
TEGN 2-4-1964


560
46.64m²
685
215
NORD
SØR
KORRIGERTE MÅL AV GARASJE
9605867-1
L42279
Godkjent av Narvik Byggingsråd
15.5-64 A.K.
Tegning gjelder GARASJE MED REDSKAPSBU.
Byggherre EDMUND FAGERJORD, BJERKVIK
MÅL 1:100
PLAN, SNITT, FASADER.
TEGN 2-4-1964

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	1246.9
Etablert dato	25.08.1982	Historisk oppgitt areal	1247,7
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	10/521
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.08.1982			10/91 (-1248), 10/521 (1248)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7606891.58	605893.73	0	Ja	1246.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FAGERJORD EDMUND F210856*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8530 BJERKVIK	Kirkesogn	10060202 Bjerkvik
Grunnkrets	108 Dalberg	Tettsted	
Valgkrets	1 Bjerkvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187385962		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1985
2	11003613		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.08.1984

1: Bygning 187385962: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.01.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	197
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	197
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.07.1983	17.12.2004	
Igangsettingstillatelse	08.07.1983	17.12.2004	
Tatt i bruk	01.01.1985	17.12.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51	H0201	10/521	0	0	0	0	
Bolig	Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51	H0101	10/521	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	101	0	101	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0

2: Bygning 11003613: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.08.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	31.07.1984	31.07.1984	
Tatt i bruk	31.08.1984	31.08.1984	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/521	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

NARVIK KOMMUNE

Bygningskontrollen

Ferdigattest

Herved attesteres at hus på gnr. 6 bnr. 10 Kv. nr. 521 - Bjerkvik

matr. nr.

Eier: Edmund Fagerjord.

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. Utv. puss av grunnmur
2. -"- trapp til H-leiligheten
3. Beslag på gulv foran ovn
4.
5.

Narvik bygningssjefkontor, den 18-4-1983

Bygningssjef

Bygningsinspektør

NARVIK KOMMUNE

Sak 400/97

Edmund Fagerjord
Postboks 60

8530 BJERKVIK

Vår ref.:	Deres ref.:	Grad.:	Arkiv:	Dato:
96/05867-3		U	L42&	17. november 1997

Byggemelding om oppføring av altan på bolig, g.nr. 10, b.nr. 521 Vassdalsveien, Bjerkvik.

Vi viser til Deres byggemelding datert 21.10.1996.

Deres byggesøknad kommer inn under melding om mindre byggearbeider i henhold til plan- og bygningslovens § 86

Området er ikke regulert.

Vedtak:

En vil med dette meddele at byggesaken ikke kreves tatt opp i Det faste utvalget for plansaker og at byggearbeidene kan starte opp. Byggherren er, ovenfor bygningsmyndighetene, ansvarlig for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført i henhold til plan- og bygningsloven samt gjeldende byggeforskrifter og for nødvendig sikkerhetstiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 100.

Klageadgang:

I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 15 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen må fremsettes innen 3-tre uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt jfr. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes via Arealsjefen i Narvik.

Med hilsen
AREAL OG BYGGESAK

Willy Wøllo
Arealsjef

Lisa Skjønnås
Avdelingsingeniør

OMRÅDE AREAL OG BYGGESAK. Postboks 344, 8501 Narvik, Tlf.: 76 92 26 90 - 76 92 24 00, Faks.: 76 92

Vedlegg: - Kopi av godkjente søknadsdokumenter.

Gjenpart:. - Bygningskontrolløren.

Saksdokumenter: Søknad med beskrivelse.
Kvittert gjenpart av nabovarsel.
Situasjonsplan.
Byggtegninger.
Naboerklæringer.

Sak 7/84

Narvik, 21. des. 1983

J.nr. 3262/83
Ark. 511
BS/JA/TE

Edmund Fagerjord

8530 BJERKVIK

VEDRØRENDE TAKOVERBYGG, G.NR. 10/521.

I henhold til delegert myndighet gir bygningssjefen tillatelse til å forlenge tak på bolig i henhold til byggemelding og tegning.

Det forutsettes at bygningslov og gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.

B. Storlien
bygn.sjef

J. Amundsen
ing.

Sak 429/83

Narvik, 8. juli 1983.

Ark. 511
J.nr. 1629/83
JA/BN

Edmund Fagerjord,

8530 BJERKVIK.

VERANDA, G.nR. 10/521.

I henhold til bemyndigelse godkjenner bygningssjefen Deres søknad av 13. juni d.å. og gir tillatelse til å føre opp veranda i henhold til byggemelding, tegning og situasjonsplan.
Høyde på rekkverk må være minimum 90 cm.'

Byggesakskontoret

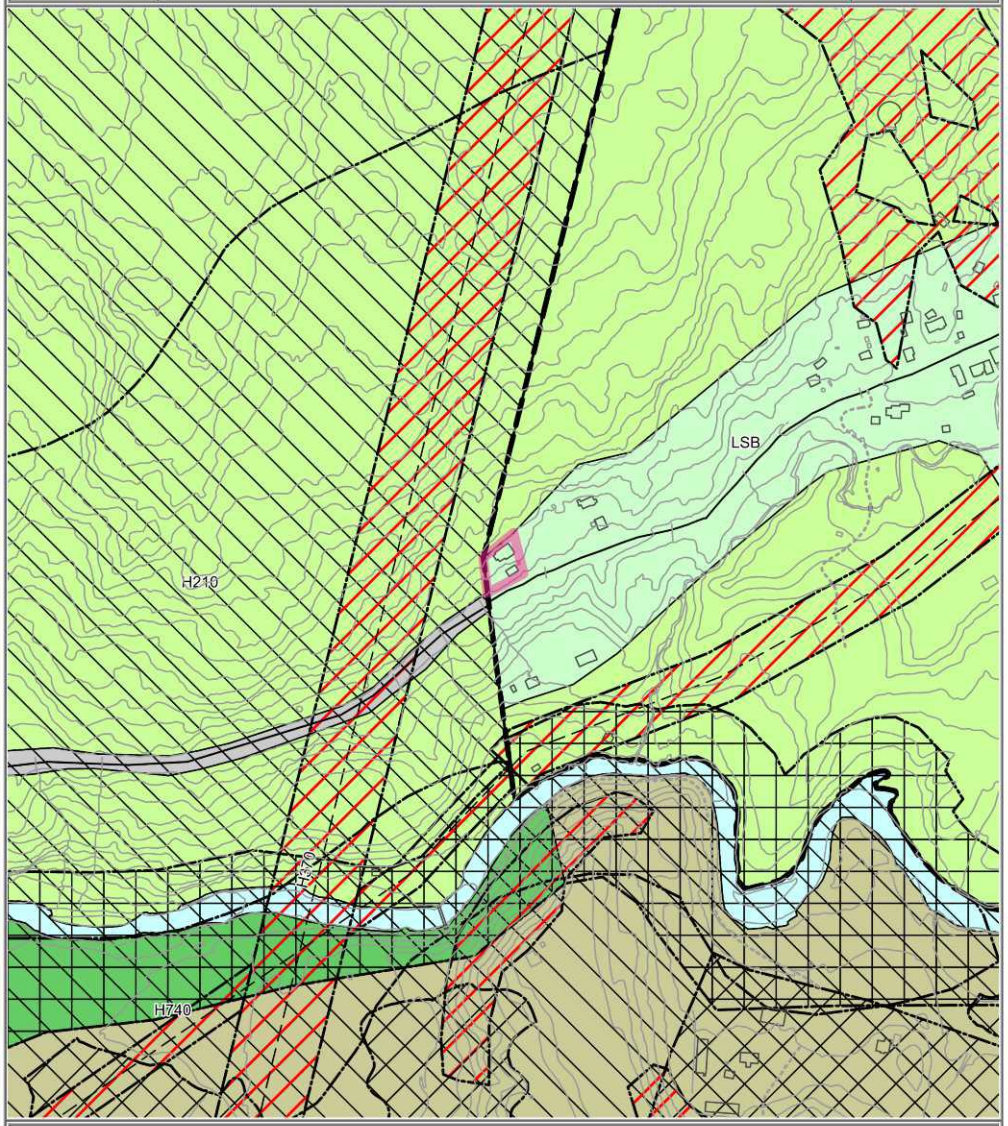
B. Storlien
Bygn.sjef

J. Amundsen

Gjenpart:
Bygningsinspektøren i Narvik.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 521	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK			
Hj.haver/Fester:				
NARVIK KOMMUNE	Dato: 2/9-2026 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
Kraftledning - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende
Bevaring naturmiljø
Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter andre lover - Nåværende
Ras- og skredfare
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Rød sone iht T-1442
Gul sone iht T-1442
Veg - Nåværende
Naturområde - Fremtidig
Forlegning/Leir - Nåværende
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Side 2/2

enova

Energiattest

Adresse	**Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK**
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360577**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187385962**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **521**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **131,88**

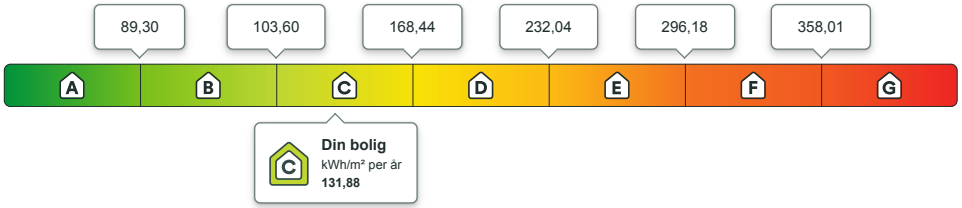
Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **35 273,75**	kWh/m² per år **189,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 BJERKVIK

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	EneboligMedUtleiedel
Byggeår	1983
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	62d8ea70eb93281ce618ac5eefd45656c7c1c87c
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	28.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	NARVIK
Klimakorreksjonsfaktor	1.44
Årsmiddeltemperatur	3.83 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	104,35 m²
Areal tak	156,92 m²
Areal gulv	128,54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27,90 m²
Oppvarmet BRA	186,00 m²
Oppvarmet luftvolum	623,27 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,19 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,74 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	190 392,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	28,80 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	28,80 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	32,66 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	2,45	40,71 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		22,58 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,34
2	Tak	0,23
3	Gulv	0,25
4	Vinduer og dører	2,19
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**3,08**
6	Infiltrasjon	0,31
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**3,39**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,80**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	175,94	0,00	175,94	1,33	131,90
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	28,80	3,55	32,35	1,12	28,80
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**233,86**	**3,55**	**237,40**	**-**	**189,82**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	35 274	189,64
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**35 274**	**189,64**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**35 274**	**190**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 416	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	24 534	131,90
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	5 324	28,62
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**35 274**	**189,64**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**35 274**	**189,64**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	189,64	1,00	189,64
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**189,64**		**189,64**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	189,64 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Kommunens navn(ev.stempel)

NARVIK

Jnr 132/81

Målebrev nr XXXIV 127

Dagbokstempel

Dagbokført 25.8.82 - 02602
Byfogden i Narvik
184-173

MÅLEBREV

Målebrev over— Gnr 10 Bnr 521 Festenr Bruksnavn

Beskrivelse av forretningen (Dato,forretningens art,fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 25.6.1982 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 10, bnr. 91 i Narvik.

Forretningen ble rekvirert av— Rekvirentens navn: Gunnar Ingebrigtsen

Bestyrer ved forretningen var— Bestyrerens navn: Kurt Mathisen

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

Narvik den 18. aug. 1982

Kurt Mathisen

Event. sakbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger

Denne blanketten brukes både som original og gjenpart.

Nr 2178 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

MÅLEBREVKART over -

Gnr	Bnr	Festenr
10	521	

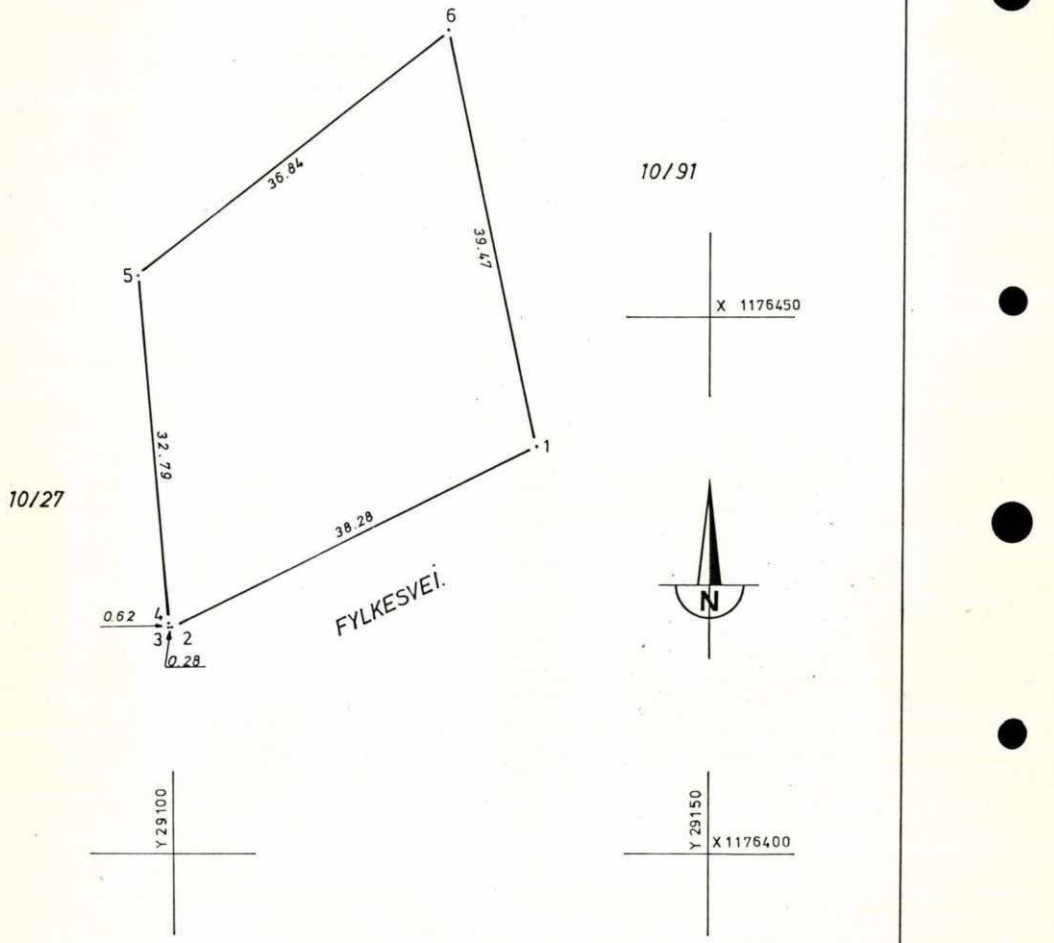
Representasjonskoordinater: X 1176446 Y 29115 Z

Koordinatsystem: N.G.O:s akse V

Kartblad:

Målestokk: 1:500

Areal: 1247.7 m²



Pkt	X	Y
1	1176438.208	29134.336
2	421.288	100.003
3	421.166	099.756
4	421.427	099.734
5	454.099	096.966
6	476.786	125.986

gr.mrk vegvesen

gr.mrk jorskifteverket

Nr 2182 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 12 79

Utskriftsdato: 02.09.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune:	1806 NARVIK
Matrikkelnummer:	1806-10/521/0/0
Adresse:	Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, H0101
	8530 BJERKVIK
Siste tilsyn:	04.01.2017

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 5168

Konstruksjon Element
Siste feiing 04.01.2017

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.1995	Ukjent	Trolla 420
31.12.1989	Jøtul	Jøtul F220

Postadresse
Ofoten Brann og Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.no
76913570

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	23.05.2022	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.

Eiendomsinformasjon

Kommune:	1806 NARVIK
Matrikkelnummer:	1806-10/521/0/0
Adresse:	Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, H0201
	8530 BJERKVIK
Siste tilsyn:	Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Feietjenesten har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne bruksenheten. Hvis du mistenker at dette er feil, kontakt brannvesenet. Det er forbudt å ha et aktivt fyringsanlegg uten å rapportere dette til myndighetene.

Vi viser til Forskrift om brannforebygging,

§ 6: Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg, første ledd: Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget. Dette gjelder også når det blir montert nytt fyringsanlegg. Husk at ny pipe i eksisterende bygg er et søknadspliktig tiltak (byggesak).

Utskriftsdato: 02.09.2026

Aktivitetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

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

Postadresse
Ofoten Brann og Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.no
76913570

FRA
NARVIK BYGNINGSRÅD

101/521

J.nr. 1648/81
Ark. 562
BS/KK/AK

Narvik, 3. juli 1981

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 6/11-81
ARKIV NR 611
jm. 5642/81

Særutskrift

av møtebok for Narvik Bygningsråd fra møte den 2. juli 19 81

for så vidt angår

Sak nr. 446/81

EDMUND FAGERJORD, BJERKVIK

Søknad om tillatelse til å anlegge avkjørsel fra fylkesvegen til Vassdal.
Avkjørselen skal brukes som atkomst til påtenkt bolig på tomt av 10/91.
Fylkesvegen er omlagt i det aktuelle området.

Etter synfaring er en kommet til at avkjørselen tilfredsstiller kravet til frisikt.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Bygningsrådet anbefaler søknaden innvilget.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling vedtas.

B. Storlien
fung. bygn.sjef

Sendt:
Nordland vegkontor via vegmester Thraning, rute 7050 Øyjord, NARVIK
Gjenpart:
Edmund Fagerjord, 8530 BJERKVIK

FRA
NARVIK BYGNINGSRÅD

J.nr. 978/84
Ark. 511
BS/AK/AK

Narvik, 16. mai 1984

Særutskrift

av møtebok for Narvik Bygningsråd fra møte den 15. mai 19 84

for så vidt angår

Sak nr. 236/84

EDMUND FAGERJORD, BJERKVIK

Søknad fra ovennevnte om tillatelse til å føre opp garasje på g.nr. 10/521 i henhold til tegning og situasjonsplan.

Nabovarsel ansees unødvendig da avstand til nærmeste nabo er ca. 200 m.

Bygningssjefens innstilling:

Bygningsrådet godkjenner tegning og situasjonsplan og gir tillatelse til oppføring av garasje som omsøkt.

Det forutsettes at bygningslov og gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.

Gravearbeid må på forhånd meldes til bygningsrådet.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling vedtas.

B. Storlien
bygn.sjef

Sendt:
Edmund Fagerjord, 8530 BJERKVIK
Gjenpart:
Bygningsinspektøren, 8500 NARVIK

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260250 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Vassdalsveien / Áravuomebállgis 51, 8530 Bjerkvik.
Gnr. 10, Bnr. 521, Narvik kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3260250
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.10.2026

EiendomsMegler 1

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no