

**Ansvarlig medhjelper:  
Advokat Geir Olav Pedersen  
Tlf. 95 46 32 26**



**Prisantydning: kr 800 000**

**Bygdaveien 278, 9450 Hamnvik**

**Landlig enebolig med fin beliggenhet**

Ta kontakt med medhjelper for visning og ytterligere informasjon

## Beskrivelse

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Salgsform:</b>             | Tvangssalg besluttet av Midtre Hålogaland tingrett  |
| <b>Oppnevnt medhjelper:</b>   | Advokatfirmaet FINN AS v/advokat Geir Olav Pedersen<br>Direkte nr.: 95 46 32 23<br>E-post: geirolav@advokatfirmaetfinn.no   |
| <b>Hjemmel:</b>               | Daniel Nylund   |
| <b>Adresse og betegnelse:</b> | Bygdaveien 278, 9450 Hamnvik. Gnr. 91 bnr. 29 i lbestad kommune   |
| <b>Prisantydning:</b>         | kr. 800 000   |
| <b>Oppgjør betales til:</b>   | Medhjelperen, advokat Geir Olav Pedersen,<br>kontonr: 4730.18.11086   |
| <b>Størrelse:</b>             | Enebolig: BRA 81 m <sup>2</sup> , fjøs: BRA 80 m <sup>2</sup><br>Eid areal: 28 060m <sup>2</sup><br>Det fremstår i tillegg for megler som om denne eiendommen kan ha rettigheter i uregistrerte jordsameier sammen med gnr. 91 bnr. 19, størrelse ca. 311 000m <sup>2</sup> fordelt på to teiger. Innhold og omfang av rettighetene er uklare og bør undersøkes nærmere av kjøper.  |
| <b>Beliggenhet:</b>           | Boligen ligger sentralt i Hamnvik. Det er ca. 2,6 km til butikk og 1,6 km til lbestad skole som ligger i tilknytning til kommunens kulturhus med bibliotek, idrettshall og svømmehall.  |
| <b>Byggeår og standard:</b>   | Byggeår oppgitt å være 1938. Boligen fremstår som slitt med manglende vedlikehold. Det er påbegynt renovasjon av boligen og flere overflater har blitt revet uten at oppgradering er gjennomført. Store deler av boligen er å anse som et oppussingsobjekt. Det må påregnes oppgradering av flere bygningsdeler både innvendig og utvendig. Interessenter oppfordres til å gjennomgå tilstandsrapport nøye.<br><br>Fjøs fremstår som et totalrenoveringsobjekt. Bygningen fremstår i dårlig forfatning og bør enten rives eller totalrenoveres. |
| <b>Atkomst:</b>               | Adkomst til eiendommen via privat vei.  |
| <b>Tomt:</b>                  | Flat tomt. Tomten er opparbeidet med pler, gruset oppkjørsel, gjerde, trær, bedd mm.  |
| <b>Parkering:</b>             | Parkering på eiendommen.  |
| <b>Innhold:</b>               | Boligen består av stue, kjøkken, vindfang, bod, bad og tre soverom.   |
| <b>Oppvarming:</b>            | Elektrisk oppvarming. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det ble etablert varmepumpe i 2018.  |

- Annet:** Eiendommen er registrert som landbrukseiendom, men eiendommen har svært lav landbruksinteresse. Kjøper må sende egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen før overtakelse av eiendom. Kjøper står selv ansvarlig for godkjenning.
- Hjemmelshaver opplyser at det til boligen medfølger rett til hyttetomt ved lbestadvannet. Medhjelper har fått opplyst av Ofoten og Sør-Troms jordskifterett at eiendommen er omfattet av en større sak som omhandler blant annet hyttetomter ved lbestadvannet. Saken er ikke påbegynt til behandling, og det er uvisst når det vil skje. Medhjelper kan derfor ikke innestå for at rettigheten eksisterer. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurderinger dersom dette er av betydning for kjøpers interesse.
- Kostnader ved kjøpet:** Utenom kjøpesummen må kjøper dekke kostnader ved tinglysing (dokumentavgift og tinglysingsgebyr). Dokumentavgift utgjør 2,5 % av kjøpesummen, og tinglysingsgebyret for skjøte og pantobligasjon er kr. 500,-.
- Medhjelpers vederlag:** Medhjelpers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes iht. satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kapittel 3. I tillegg mottar medhjelper et særskilt oppgjørshonorar.
- Overtakelse:** Eiendommen overtas iht. avtale, og som den er besikttet uten ytterligere rydding og rengjøring.
- Særlig om tvangssalg:** Kjøper har begrenset rett til å pårope seg feil og mangler ved tvangssalget, jfr. blant annet tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-24,2. ledd og 11-39 til 11-41.
- Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke. På grunn av den begrensede adgangen til å pårope seg feil og mangler blir interessenter særskilt oppfordret til å undersøke eiendommen grundig før budgivning.
- Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11 (annen del) og medhjelperforskriften er vedlagt salgsoppgaven.
- Feil og mangler:** Medhjelper kjenner ikke til at eiendommen har feil og/eller mangler som det ikke er opplyst om. Mangelinnsigelser kan kun gjøres gjeldende, dersom det ikke er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget.
- Budgivning:** Samtlige bud (også budforhøyelser) må bli gitt skriftlig på vedlagte budskjema og være bindende i minst 6 uker. Budet må dessuten inneholde en finansieringsplan.
- Betalingsfrist:** Under forutsetning av at det avgitte bud blir stadfestet av Midtre Hålogaland tingrett, skal kjøpesummen med tillegg av omkostninger være innbetalt innen 3 måneder regnet fra den dag medhjelper legger frem budet for rettighetshaverne og tingretten for spørsmål om stadfestelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunktet er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

### **NB. Viktig informasjon om eventuelt kjøp av denne boligen**

Denne eiendommen er et tvangssalg og selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse. Dette innebærer vesentlig avvik fra et normalt salg ved at kjøper har en større risiko for eiendommens tekniske tilstand, samtidig at tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør avviker fra et normalt salg. Budskjema må leses nøye igjennom før budskjema fylles ut og leveres/sendes til medhjelper. Det vises for øvrig til "orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" som er vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med medhjelper om noe er uklart.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring/boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

**Advokat Geir Olav Pedersen** er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, og fremstår dermed ikke som vanlig eiendomsmegler ved salget.

### **Vedlegg:**

- Verditakst utført av takstmann Pål Eidissen, datert 26.01.2024
- Grunnbokutskrift, datert 12.12.2023
- Situasjonkart
- Meglerpakke
- Energiattest
- Budskjema
- Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (annen del)
- Medhjelperforskriften
- Infoskriv «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper»

















# Tilstandsrapport

📍 Bygdaveien 278, 9450 HAMNVIK

📖 IBESTAD kommune

# gnr. 91, bnr. 29

## Markedsverdi

### 800 000

Areal (BRA): Enebolig 81 m<sup>2</sup>, Fjøs 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.01.2024

Rapportdato: 26.01.2024

Oppdragsnr.: 13342-1116

Referansenummer: JY2461

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Fredrik Eidissen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rekkedal takst

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.

Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verdivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).



### Rapportansvarlig

Pål Fredrik Eidissen  
Uavhengig Takstingeniør  
paal@rekkedaltakst.no  
481 29 819

### Medansvarlig

Tore Rekkedal  
Uavhengig Takstingeniør  
tor-rek@online.no  
916 01 342



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over 2 etasjer med tre soverom. Det har blitt påbegynt renovasjon av boligen og flere overflater har blitt revet med plan om oppgradering som ikke er gjennomført. Store deler av innvendige overflater er å betrakte som oppussings objekt. Flere av bygningsdelene både innvendig og utvendig som taktekking, kledning og innvendige overflater, våtrom osv. er gamle og slitt og det må påberegnes kostnader til oppgradering av disse. Denne eiendommen er registrert som landbrukseiendom, men det er ikke utarbeidet en landbrukstakst da eiendommen har svært lav landbruksinteresse. Undertegnede takstforetak er autorisert for landbrukstaksering.

## Enebolig - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Taktekking, takrenner og nedløpsrør:

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket med snø under befaringen og lot seg ikke inspisere i detalj.

Takrenner og nedløpsrør av plast.

#### Veggkonstruksjon:

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Takkonstruksjon:

Åstak konstruksjon med taktro av tre.

Konstruksjonen er bygget halt igjen og lar seg ikke inspisere nærmere.

#### Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid, og eier opplyser at et av vinduene er kjøpt inn, men ikke montert.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Dørene er skiftet i senere tid.

#### Utvendige trapper:

Trapp til engangspart oppført i trykkimpregnert treverk. Trappen er oppført i senere tid.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

#### Pipe/ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

#### Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kjellerrom med lav takhøyde.

#### Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

#### Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Bad

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod bak bad..

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

#### Kjøkkenet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vann og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Varmtvannstanke:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

#### Annen teknisk installasjon:

Mitsubishi varmepumpe fra 2018.

#### Elektrisk:

Sikringsskap med skrusikringer. Hovedsikring på 63Amp og 6 fordelingskurser.

#### Brannteknisk:

Boligen er utstyrt med røykvarslere.



# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

**Byggegrunn og drenering:**  
Det er ukjent byggegrunn.  
Eldre drenering trolig fra byggeår.

**Grunnmur og tomteforhold:**  
Det er grunnmur av pusset naturstein under hoveddelen av boligen. Tilbygget på baksiden er fundamentert på grunnmur av Leca.  
Flat tomt.

**Utvendige tilkoblinger til vann og avløp:**  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type, og privat brønn. Det er ukjent alder på stikkledninger, men de er ikke skiftet i senere tid.

**Septiktanke:**  
Septiktank av betong med ukjent alder.

**Oljetanke:**  
Det er en oljetank nedgravet ved grunnmuren til boligen. Oljetanken er av ukjent materiale og alder. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon på tanken.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 161 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 81 m <sup>2</sup>  |
| Totalpris                      | 800 000            |

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig

| ETASJE         | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong | SUM |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
|                | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 |     |
| Etasje         | 58                    | 0                      | 0                     | 58  |
| Loft           | 23                    | 0                      | 0                     | 23  |
| <b>Sum</b>     | <b>81</b>             | <b>0</b>               | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>81</b>             |                        |                       |     |

#### Fjøs

| ETASJE         | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong | SUM |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
|                | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 |     |
| Etasje         | 0                     | 80                     | 0                     | 80  |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>80</b>              | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>80</b>             |                        |                       |     |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

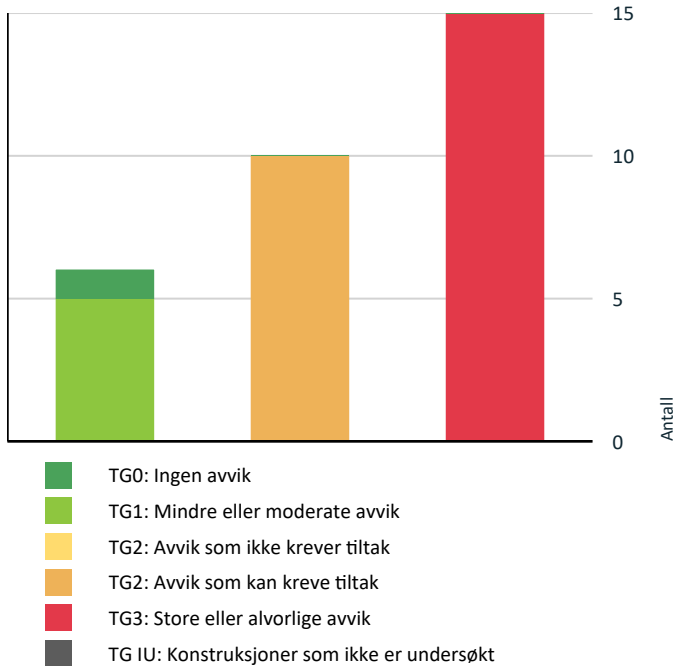
Det er satt opp et tilbygg med nytt vindfang og kjellernedgang, dette fremkommer ikke av tegningen i kommunens arkiv. I tegningene er bad og toalett skilt i to rom, men i virkeligheten er begge deler i et og samme rommet. Det er i dag en bod der badet er på tegningen, og badet er flyttet lengre mot trappen til loft og har samtidig erstattet det som tidligere var vindfang. Det er ukjent om disse endringene er omsøkt til kommunen.

### Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

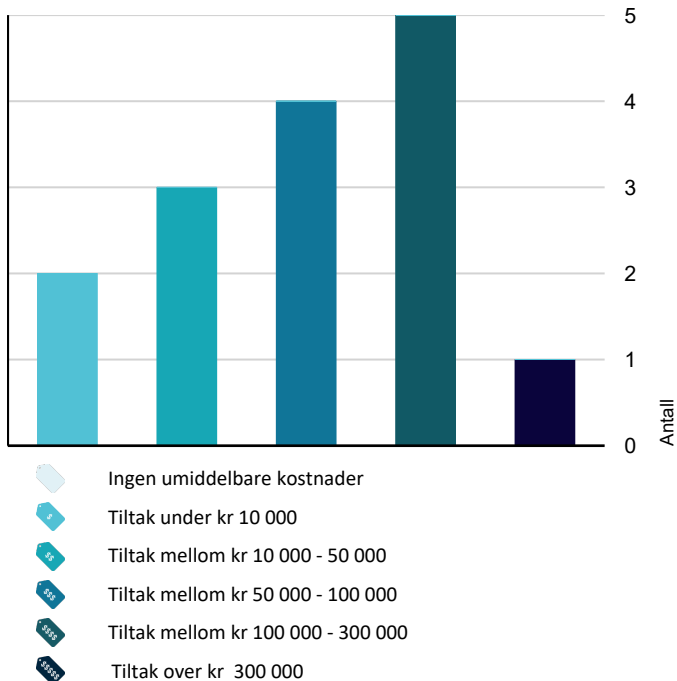
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne eiendommen er registrert som landbrukseiendom, men det er ikke utarbeidet en landbrukstakst da eiendommen har svært lav landbruksinteresse. Undertegnede takstforetak er autorisert for landbrukstaksering.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Info om byggeår fra eier.

**Standard**  
Fremstår slitt.

**Vedlikehold**  
Manglende vedlikehold.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Taktekkning

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket med snø under befaringen og lot seg ikke inspisere i detalj.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen fremstår slitt og er gammelt, spesielt med tanke på undertaket levetid. Det er synlig at det er påbegynte råteskader nederst på taktro.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking og undertak er klar for utskifting. Vindskier/vannbord har råteskader og bør skiftes samtidig som taktekkning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør er slitt og har skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Nye takrenner og nedløpsrør, samt takfotbeslag bør monteres. Det bør monteres snøfangere på taket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### ! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

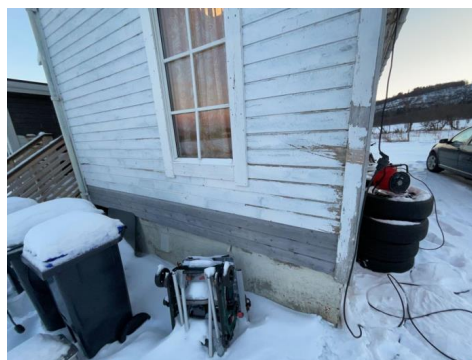
Deler av kledningen er skiftet i senere tid, men ikke behandlet. Store deler er værslitt, og deler av kledningen er tørket ut og ødelagt grunnet manglende overflate behandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes å skifte ut kledningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Åstak konstruksjon med taktro av tre. Konstruksjonen er bygget halt igjen og lar seg ikke inspisere nærmere.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid, og eier opplyser at et av vinduene er kjøpt inn, men ikke montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

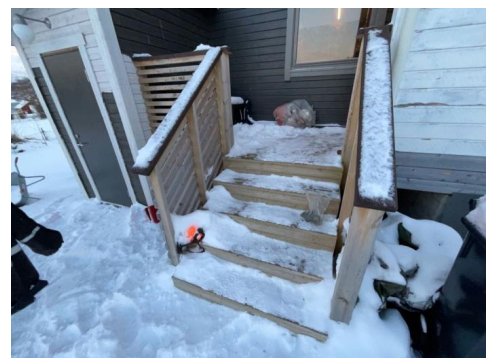


## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Dørene er skiftet i senere tid.

## ! TG 1 Utvendige trapper

Trapp til engangspart oppført i trykkimpregnert treverk. Trappen er oppført i senere tid.



## INNVENDIG

## ! TG 3 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

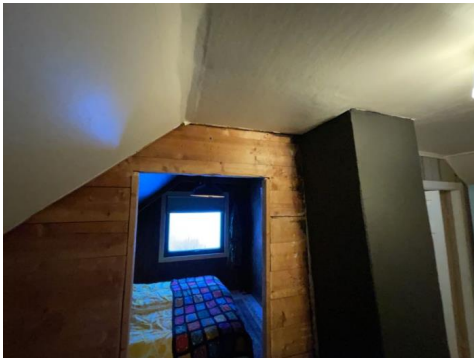
Overflater generelt er utslitt og har store og små skader,

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater generelt bør totalrenoveres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

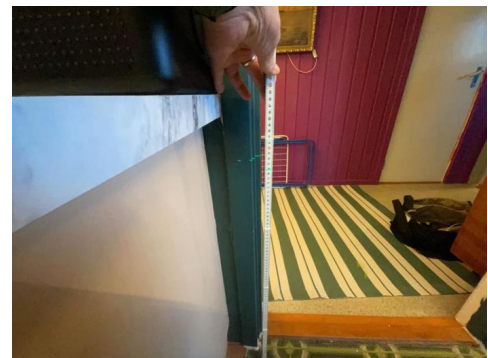
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Radon

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kjellerrom med lav takhøyde.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er tegn til høyt fuktnivå i deler av krypkjeller. Deler av stubloft mangler plater, slik at isolasjonen henger ned.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Drenering bør skiftes/etableres. Stubbloft konstruksjon bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## Vurdering av avvik:

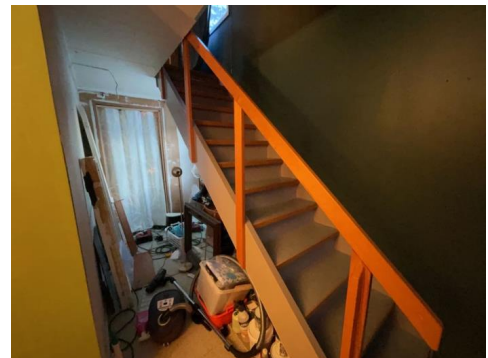
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har kunn håndlist på ene siden.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er eldre og slitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg tid for utskifting av dører.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

ETASJE > BAD

**TG 3** Generell

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



ETASJE > BAD

**TG 1** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod bak bad..



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

**TG 2** Overflater og innredning

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

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre skader og brukshakk i innredningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe utbedring av kjøkkeninnredning. Selve rommet står klart for oppussing. Vegger, gul og tak.





# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

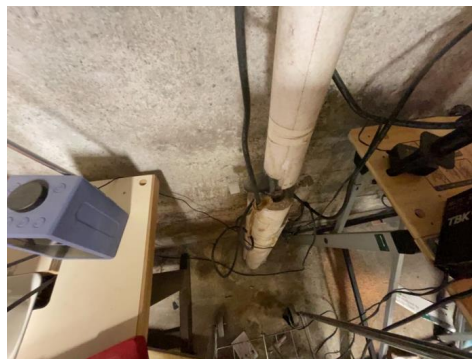
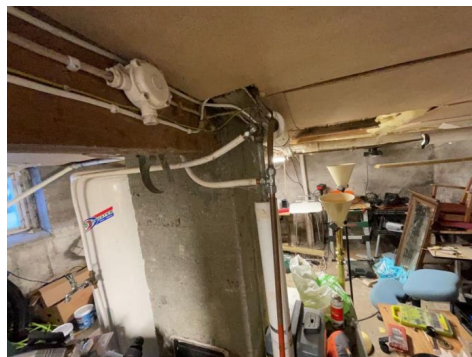
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannledninger bør inspiseres av rørlegger grunnet alder og funn av irrdannelse.



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Stakeluke bør etableres.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Andre installasjoner

Mitsubishi varmepumpe fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



## ! TG 3 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.*

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

Sikringsskap med skrusikringer. Hovedsikring på 63Amp og 6 fordelingskurser.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Det er ukjent når anlegget sist ble oppdatert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

# Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeider.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

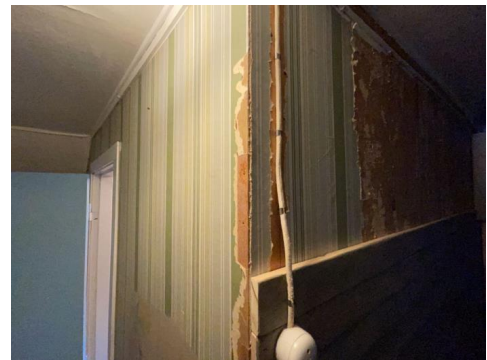
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Anlegget er gammelt og fremstår noe slitt. Det er benyttet Kulokabel som var vanlig på 70-tallet og tidligere. Grunnet alder anbefales det at anlegget inspiseres av fagfolk for å sikre anleggets tilstand.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det er ikke registrert brannslukkings apparat i boligen.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Boligen bør ha et brannslukkingsapparat i hver etasje, og to røykvarslere i hver etasje.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Drenering

Eldre drenering trolig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av pusset naturstein under hoveddelen av boligen. Tilbygget på baksiden er fundamentert på grunnmur av Leca.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat brønn. Det er ukjent alder på stikkledninger, men de er ikke skiftet i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Septiktank

Septiktank av betong med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## Oljetank

Det er en oljetank nedgravet ved grunnmuren til boligen. Oljetanken er av ukjent materiale og alder. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon på tanken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetanken er ikke i bruk, og det finnes ingen dokumentasjon på tanken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanken bør saneres/fjernes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Bygninger på eiendommen

## Fjøs



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Fremstår som totalrenoverings objekt.

### Vedlikehold

Manglende til ingen vedlikehold.

### Beskrivelse

Fjøs oppført i reisverk av tre med stående kledning. Bygningen er fundamentert på natursteinsmur og har takteking av bølgeblikk plater. Bygningen fremstår i dårlig forfatning og bør enten rives eller totalrenoveres. TG3. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m<sup>2</sup>/81 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Vindfang, Bod, Bad, 2 Gang, 3 Soverom

*Andre bygg:* Fjøs

*Bruksareal andre bygg:* 80 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 800 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 1 700 000

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

800 000

### Konklusjon markedsverdi

800 000

### Markedsvurdering

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.

Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene og som gir innblikk i sannsynlig m2 pris for boligen ut fra eiendommens beliggenhet.

Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt boligens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Mellomveien 17 ,9450 HAMNVIK<br>148 m <sup>2</sup> 1974 4 sov | 02-03-2023 | 1 600 000 | <b>1 400 000</b> | 0         | 1 400 000 | <b>9 459</b>        |
| 2 Årsandveien 58 ,9450 HAMNVIK<br>135 m <sup>2</sup> 1947 6 sov | 23-10-2022 | 1 290 000 | <b>1 250 000</b> | 0         | 1 250 000 | <b>9 259</b>        |
| 3 Bygdaveien 60 ,9450 HAMNVIK<br>132 m <sup>2</sup> 1934 4 sov  | 15-07-2023 | 1 200 000 | <b>1 200 000</b> | 0         | 1 200 000 | <b>9 091</b>        |
| 4 Nøysomheten 20 ,9450 HAMNVIK<br>120 m <sup>2</sup> 1975 4 sov | 16-01-2023 | 1 100 000 | <b>1 000 000</b> | 0         | 1 000 000 | <b>8 333</b>        |
| 5 Bygdaveien 66 ,9450 HAMNVIK<br>147 m <sup>2</sup> 1935 4 sov  | 24-08-2021 | 1 200 000 | <b>1 100 000</b> | 0         | 1 100 000 | <b>7 483</b>        |

### 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.                    | Kr.        | 8 242         |
| Forsikring. Stipulert.                 | Kr.        | 8 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>16 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 2 850 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 950 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>900 000</b> |

### Fjøs

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 800 000   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 800 000 |
| <b>Sum teknisk verdi - Fjøs</b>  | <b>Kr.</b> | <b>0</b>  |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 900 000**

## 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.        | 800 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |

### Kommentar

kostnader for kjøp av tomt, samt opparbeidelse av hus og fjøstomt.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 700 000</b> |
|--|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |   |
|---------------------------|-------|---|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.   |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong   |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.               |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| Etasje         | 58                            |                             |                            | 58  |                                 |                             |
| Loft           | 23                            |                             |                            | 23  |                                 |                             |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 | 28                          |
| <b>SUM</b>     | <b>81</b>                     |                             |                            |     |                                 | <b>28</b>                   |
| <b>SUM BRA</b> | <b>81</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje      | Stue , Kjøkken , Vindfang , Bod , Bad , Gang |                             |                            |
| Loft        | Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3        |                             |                            |
| Krypkjeller |  |                             |                            |

### Kommentar

Arealene ble målt opp under befaringen. Kjeller har takhøyde under 190cm, og er referert til som krypkjeller i rapporten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er satt opp et tilbygg med nytt vindfang og kjellernedgang, dette fremkommer ikke av tegningen i kommunens arkiv. I tegningene er bad og toalett skilt i to rom, men i virkeligheten er begge deler i et og samme rommet. Det er i dag en bod der badet er på tegningen, og badet er flyttet lengre mot trappen til loft og har samtidig erstattet det som tidligere var vindfang. Det er ukjent om disse endringene er omsøkt til kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ingen brannstige fra loftetasje.

## Fjøs

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| Etasje         |                               | 80                          |                            | 80  |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>80</b>                   |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>80</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er omtrentlig og gjelder kunn grunnflate på bygningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 17.1.2024 | Pål Fredrik Eidissen | Takstingeniør |
|           | Daniel Nylund        | Kunde         |
|           | Julie Oppgård Olsen  | Advokat       |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 5514 IBESTAD | 91   | 29   |      | 0    | 28060.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bygdaveien 278

### Hjemmelshaver

Nylund Daniel

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Bygdaveien lbestad kommune.

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.

Avstander:

Skole: Ca. 1,6 Km.

Barnehage: Ca. 2,7 Km.

Dagligvareforretning: Ca. 2,6 Km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert for landbruk.

### Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset oppkjørsel, gjerde, trær, bedd mm.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 400 000  | 2018 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Finnes ikke | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JY2461>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Utskriftsdato: 12.12.2023 12:09:18

Brukernavn: AFF013

## SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

### GRUNNBOK FAST EIENDOM

| Person    |         |            |       |       |        |             |
|-----------|---------|------------|-------|-------|--------|-------------|
| Etternavn | Fornavn | Mellomnavn | Alder | Kjønn | Status | Fødselsdato |
| NYLUND    | DANIEL  |            | 41    | M     | Bosatt | 18.10.1982  |

| Kilde           | Adresse        | Postnr | Poststed | Registrert |
|-----------------|----------------|--------|----------|------------|
| Postens adresse | BYGDAVEIEN 278 | 9450   | HAMNVIK  | 19.10.2018 |
| EasyConnect     | BYGDAVEIEN 278 | 9450   | HAMNVIK  | 01.03.2021 |

Du har søkt på: Knr.: 5413 Gnr.: 91 Bnr.: 29 Fnr.: Snr.:

#### Adresse(r):

Gateadresse: **Bygdaveien 278**  
 Gatenr: **1024**  
 Kommune: **lbestad**  
 Postkrets: **9450 HAMNVIK**  
 Registreringsenhet:  
 Statens Kartverk **Oppdatert per:12.12.2023 kl. 12.08**

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

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett:

2018/1415271-1/200 16.10.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 VEDERLAG: NOK 400 000  
 Omsetningstype: Fritt salg  
 Navn: **NYLUND DANIEL**  
 F.NR: 181082 [REDACTED]  
 Eiers adresse:

#### Påtegning til hjemmel:

2023/1360052-1/200 05.12.2023 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
 Tingrett: Midtre Hålogaland  
 saksnr: 23-139881TVA-THMA/THAR

### HEFTELSE

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

1957/36-1/79 03.01.1957 **JORDSKIFTE**  
 vedr. gnr.84 og gnr.91.  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



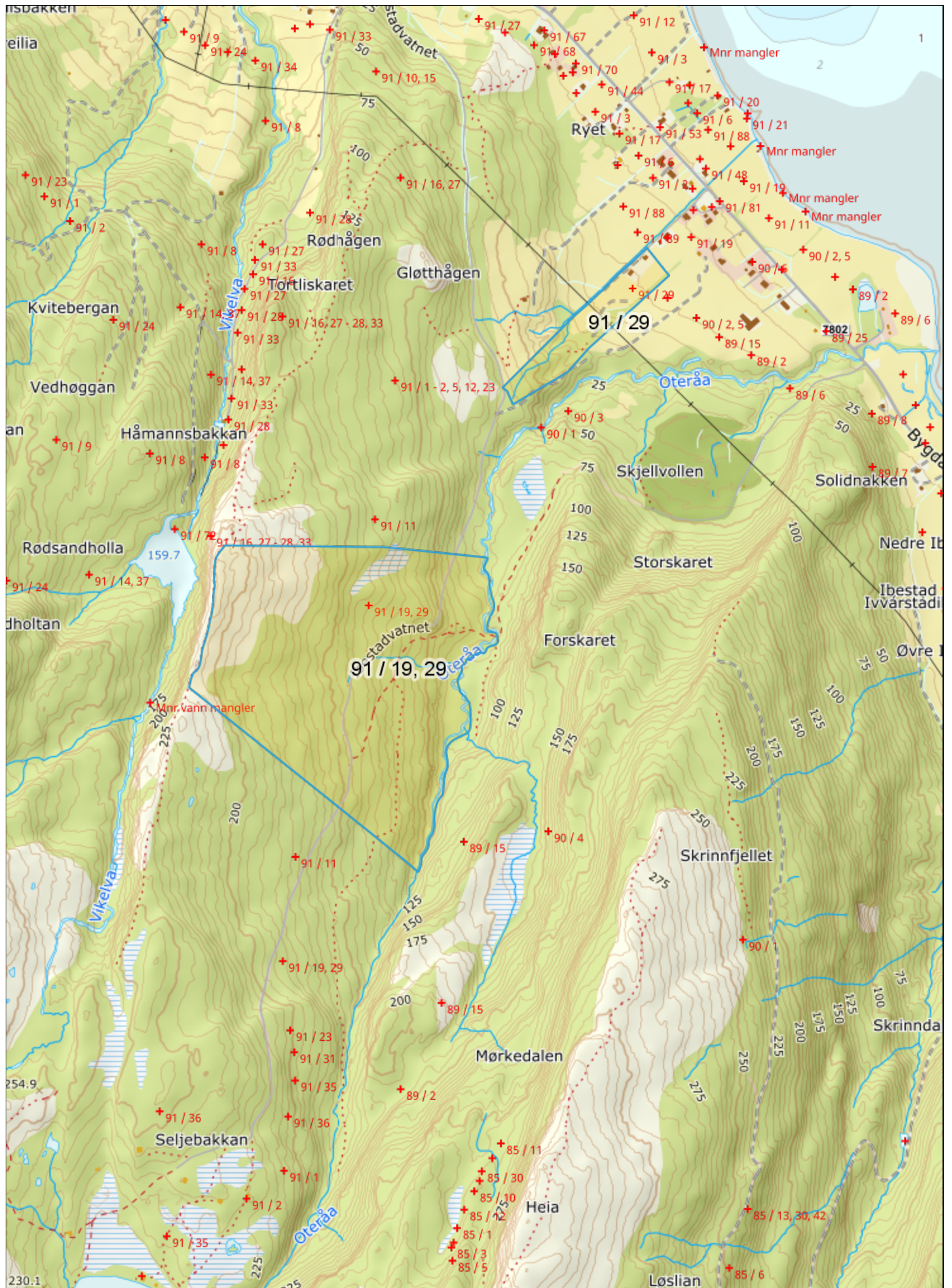
|  |   |
|--|---|
| <b>1961/562-1/79 08.03.1961</b>            | <b>BESTEMMELSE OM VANNRETT</b><br>Bestemmelse om felles vannverk/ledning<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| <b>1973/5153-484/79 30.10.1973</b>         | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Bestemmelse om felles vannverk/ledning<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
| <b>1992/4698-1/79 11.11.1992</b>           | <b>JORDSKIFTE</b><br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
| <b>2008/75570-1/200 28.01.2008</b>         | <b>JORDSKIFTE</b><br>Sak: 1910-2005-0003 Vik<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| <b>2020/3147547-1/200 08.10.2020 13:00</b> | <b>PANTEDOKUMENT</b><br>Beløp: NOK 600 000<br>Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS<br>ORG.NR: 971 227 222<br>ELEKTRONISK INNSENDT   |
| <b>2023/319539-1/200 27.03.2023 08:22</b>  | <b>UTLEGGSFORRETNING</b><br>Avholdt dato: 27.03.2023 kl.:08:18<br>Beløp: NOK 80 840<br>Saksøkt: NYLUND DANIEL<br>F.NR: 181082 [REDACTED]<br>Prosessfullmektig: INTRUM AS<br>ORG.NR: 835 302 202<br>Saksøker: NORDEA FINANS NORGE AS<br>ORG.NR: 924 507 500<br>ELEKTRONISK INNSENDT    |
| <b>2023/1205401-1/200 30.10.2023 12:26</b> | <b>UTLEGGSFORRETNING</b><br>Avholdt dato: 30.10.2023 kl.:12:23<br>Beløp: NOK 14 713<br>Saksøkt: NYLUND DANIEL<br>F.NR: 181082 [REDACTED]<br>Saksøker: FREMTIND SERVICE AS<br>ORG.NR: 922 177 724<br>Prosessfullmektig: SERGEL NORGE AS<br>ORG.NR: 984 272 170<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

#### GRUNNDATA

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>1937/300489-1/79 01.05.1937</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5413 GNR: 91 BNR: 19 |
| <b>2020/42905-1/200 01.01.2020</b> | <b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b><br>Tidligere:<br>KNR: 1917 GNR: 91 BNR: 29          |

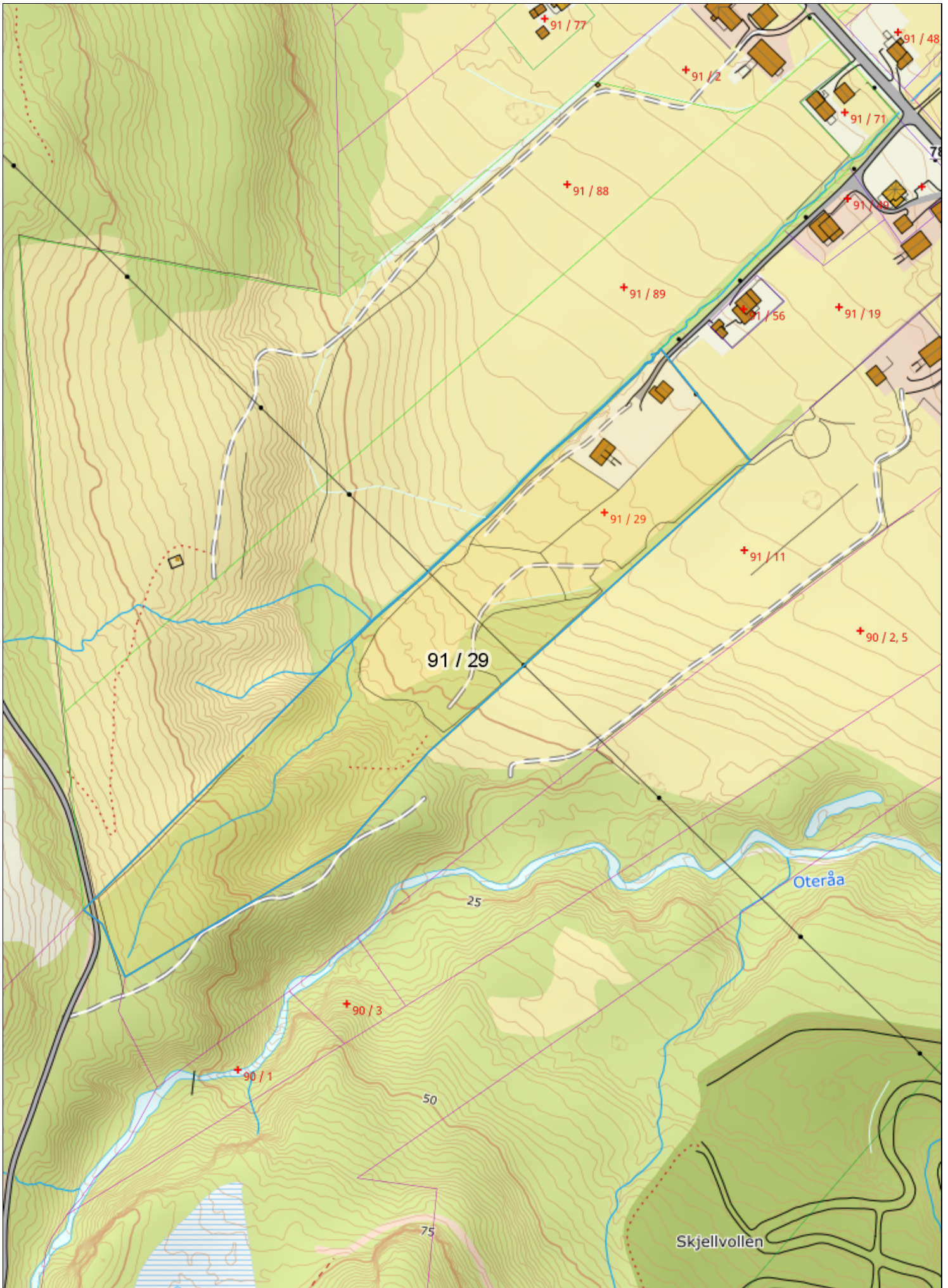
#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Senterposisjon: 585701.35, 7632054.13  
 Koordinatsystem: EPSG:25833  
 Utskriftsdato: 29.02.2024








0 100 200 300 400m

















## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Utskrift basert på matrikkeldata

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |   |                    |                  |
|---|---|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b>                          | Gårdsnr 91, Bruksnr 29                      | <b>Kommune:</b>    | 5514 lbestad     |
| <b>Adresse:</b>                                 |   | <b>Grunnkrets:</b> | 105 Vik-Selseth  |
| Veiadresse:                                     | Bygdaveien 278, gatenr 1024<br>9450 Hamnvik | <b>Valgkrets:</b>  | 1 lbestad        |
| Oppdatert:                                      | 01.01.2024                                  | <b>Kirkesogn:</b>  | 11020501 lbestad |

| Eiendomsopplysninger                     |                    |                        |      |                           |     |
|--|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>                        |                    |                        |      |                           |     |
| <b>Type:</b>                             | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Ja  |
| <b>Bruksnavn:</b>                        | Nyheim             | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 3   |
| <b>Etableringsdato:</b>                  | 01.05.1934         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>                            | 28 060,8 kvm       | <b>Skyld:</b>          | 0,44 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>                       | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>                       |                    |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>                     |                    |                        |      |                           |     |
| <b>Areal uregistret jordsameie:</b>      | 311 961,0 kvm      |                        |      |                           |     |
| <b>Arealkilde uregistret jordsameie:</b> | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**  
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.  
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.  
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type                       | Dato           | Rolle      | Matrikkel  | Arealendring |           |
|----------------------------|----------------|------------|------------|--------------|-----------|
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker   | 5514/91/29   | 0,0       |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2024 |            |              |           |
| Oppmålingsforretning       | Forretning:    | 19.10.2023 | Avgiver    | 5413/91/22   | -36 697,3 |
|                            | Matrikkelført: | 30.10.2023 | Berørt     | 5413/91/87   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/1    | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/2    | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/5    | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/11   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/12   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/19   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/23   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/29   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/49   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/58   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/71   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/81   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/88   | 0,0       |
|                            |                | Mottaker   | 5514/91/89 | 36 697,3     |           |
| Annen forretningstype      | Forretning:    | 19.10.2023 | Berørt     | 5413/91/22   | 0,0       |
|                            | Matrikkelført: | 30.10.2023 | Berørt     | 5514/91/1    | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/2    | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/5    | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/11   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/12   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/19   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/23   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/29   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/49   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/58   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/58   | 0,0       |
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker   | 5514/91/29   | 0,0       |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2020 |            |              |           |
| Annen forretningstype      | Forretning:    | 24.11.2016 | Berørt     | 5413/91/22   | 0,0       |
|                            | Matrikkelført: | 24.11.2016 | Berørt     | 5514/91/11   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/19   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/29   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/49   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/56   | 0,0       |
|                            |                |            | Berørt     | 5514/91/58   | 0,0       |
|                            |                | Berørt     | 5514/91/81 | 0,0          |           |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:    | 10.12.1990 | Avgiver    | 5514/91/29   | 0,0       |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker   | 5514/91/72   | 0,0       |
| Skylddeling                | Forretning:    | 01.05.1934 | Avgiver    | 5514/91/19   | 0,0       |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker   | 5514/91/29   | 0,0       |





**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse        | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Bygdaveien 278 | Bolig | 118,0 | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                   |   |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Jordbruk, skogbruk og fiske | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 118,0 | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |                             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |                             | BRA totalt:   | 118,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |                             |               |       | Antall boliger:   | 1 |
| Bygningsnr:     | 191189302                   |               |       | Antall etasjer:   | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      | 35,0  |       | 35,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 60,0  |       | 60,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 23,0  |       | 23,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|-----------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |     |                   |  |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-----|-------------------|--|
| Næringsgruppe:  | Jordbruk, skogbruk og fiske | Bebygd areal: |     | Rammetillatelse:  |  |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    |     | Igangset.till.:   |  |
| Energikilde:    |                             | BRA annet:    |     | Ferdigattest:     |  |
| Oppvarming:     |                             | BRA totalt:   |     | Midl. brukstil.:  |  |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei | Tatt ibruk (GAB): |  |
| Vannforsyning:  |                             |               |     | Antall boliger:   |  |
| Bygningsnr:     | 191189272                   |               |     | Antall etasjer:   |  |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



# Ibestad kommune

Adresse Emma Olsens vei 1, 9450

Telefon

Utskriftsdato: 23.01.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Ibestad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5514 **Gårdsnr.:** 91 **Bruksnr.:** 29

**Adresse:** Bygdaveien 278, 9450 HAMNVIK

**Referanse:** 8638

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Vann</b>   | Eiendommen er tilknyttet privat nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler |
| <b>Avløp</b>  | Eiendommen er tilknyttet privat nett.                                  |
| <b>Vei</b>    | Eiendommen er tilknyttet privat vei.                                   |
| <b>Pålegg</b> | Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.          |

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



# Ibestad kommune

Adresse Emma Olsens vei 1, 9450

Telefon

Utskriftsdato: 23.01.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Ibestad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5514 **Gårdsnr.:** 91 **Bruksnr.:** 29

**Adresse:** Bygdaveien 278, 9450 HAMNVIK

**Referanse:** 8638

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

| Avgift              | Grunnlag  | Årlig avgift |
|---------------------|---|--------------|
| Vann                | Ekstern leverandør  |              |
| Renovasjon          | Sats 2: 240 l dunk for brennbart avfall - kr/år uten mva. | 5 972,-      |
| Branntilsyn, feiing | Feieravgift feiing og tilsyn hvert 4. år                  | 590,-        |
| Slamtømming         |   | 1245         |
| Eiendomsskatt       |   | 435          |

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



# Ibestad kommune

**Adresse** Emma Olsens vei 1, 9450

**Telefon**

Utskriftsdato: 23.01.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Ibestad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5514 **Gårdsnr.:** 91 **Bruksnr.:** 29

**Adresse:** Bygdaveien 278, 9450 HAMNVIK

**Referanse:** 8638

### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



# Ibestad kommune

**Adresse** Emma Olsens vei 1, 9450

**Telefon**

Utskriftsdato: 23.01.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Ibestad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5514 **Gårdsnr.:** 91 **Bruksnr.:** 29

**Adresse:** Bygdaveien 278, 9450 HAMNVIK

**Referanse:** 8638

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### [FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Ibestad kommune

Adresse Emma Olsens vei 1, 9450

Telefon

Utskriftsdato: 23.01.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Ibestad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5514 **Gårdsnr.:** 91 **Bruksnr.:** 29

**Adresse:** Bygdaveien 278, 9450 HAMNVIK

**Referanse:** 8638

| Kommuneplan vedtatt                                |            |
|--|------------|
| Dato   | 12.05.2016 |
| Planen vedlagt                                     | Nei        |
| Landbruks-, natur- og friluftsmål (samt reindrift) |            |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

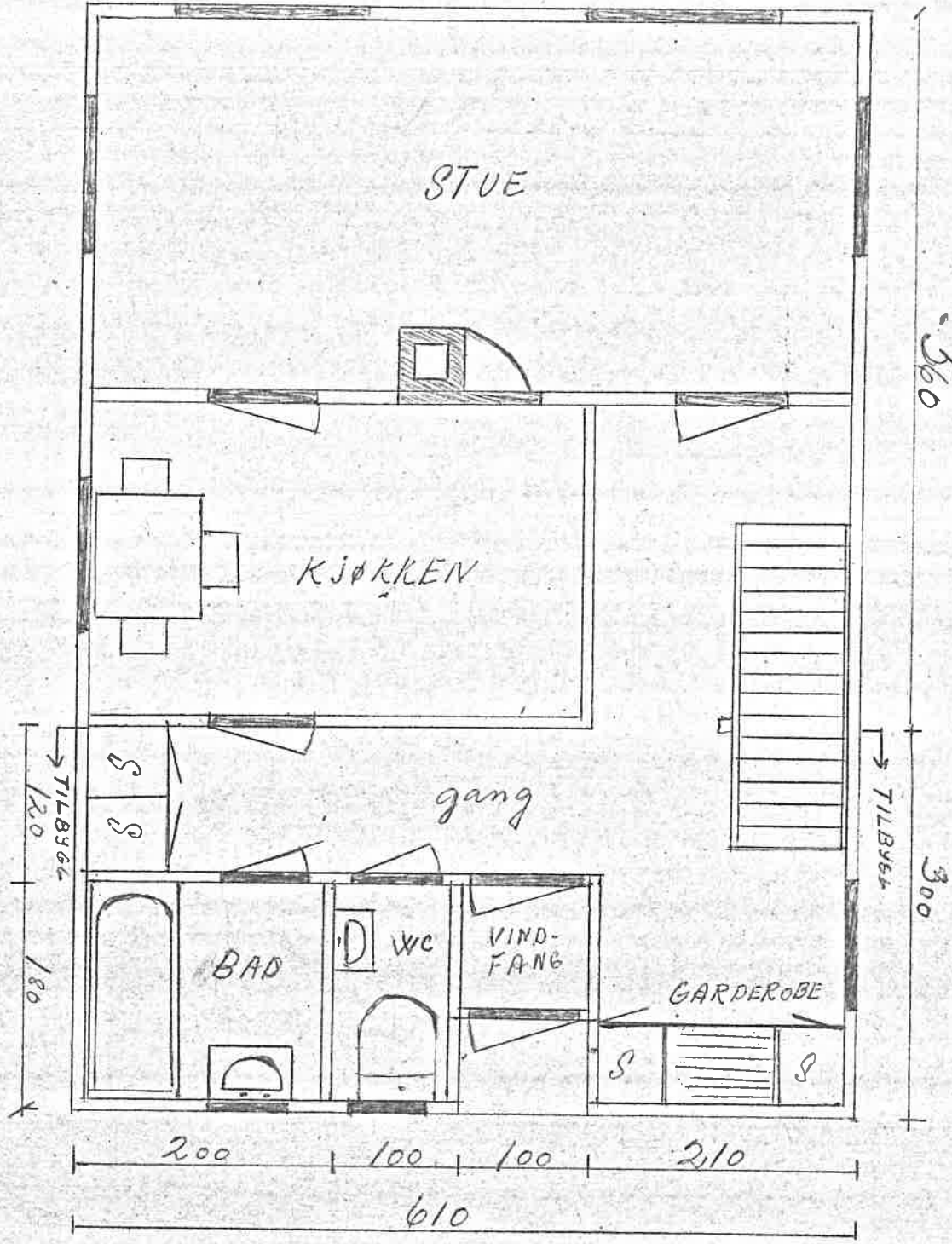
Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

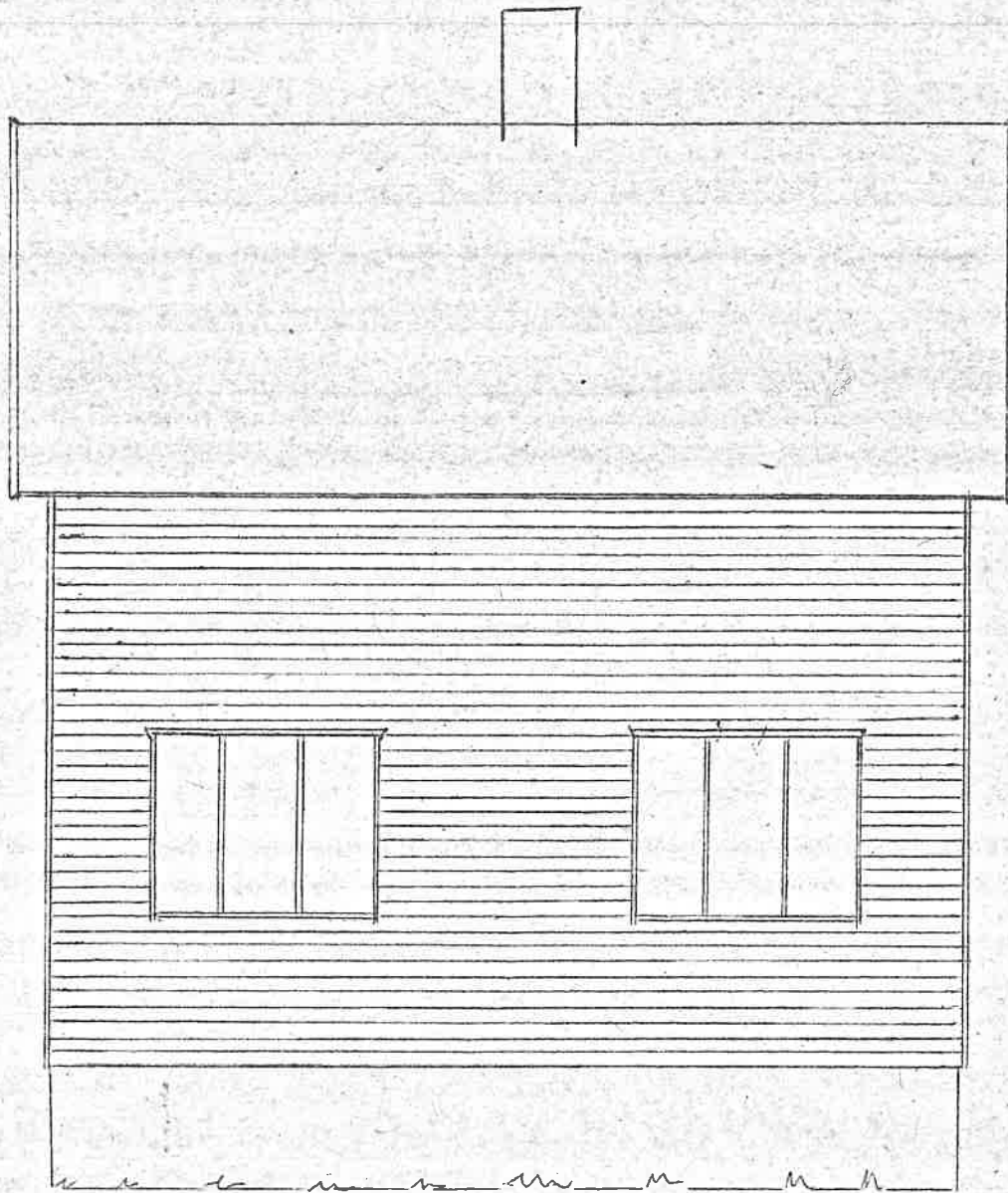


VÄNINGENS Huset PLUSS  
 TILBYGG 300 x 610

FOR  
 JOSTEIN JOHANSEN  
 JBSTAD

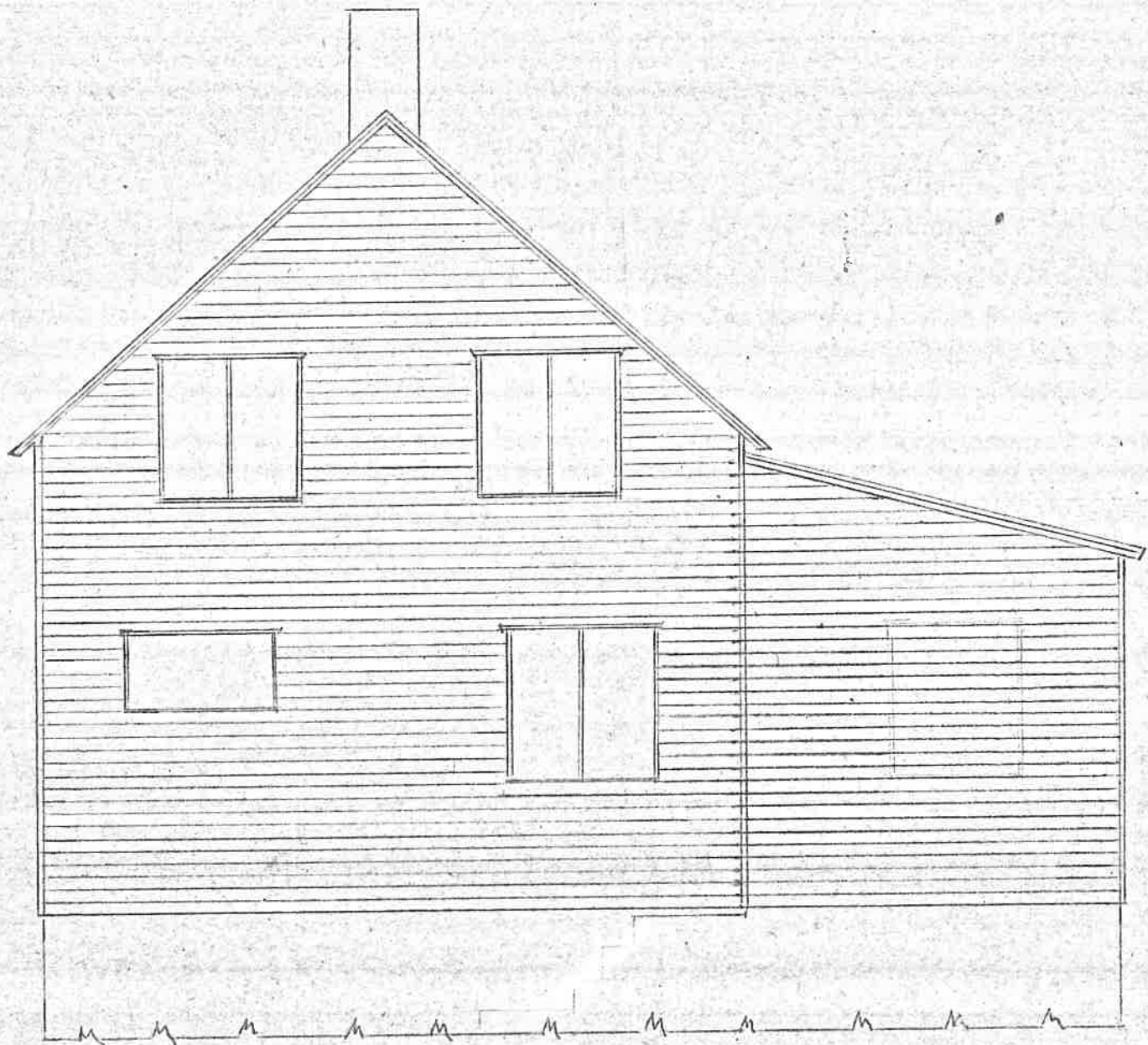
M. 1:50 Hamvik 24/12-1970 Svær Pasmussen.





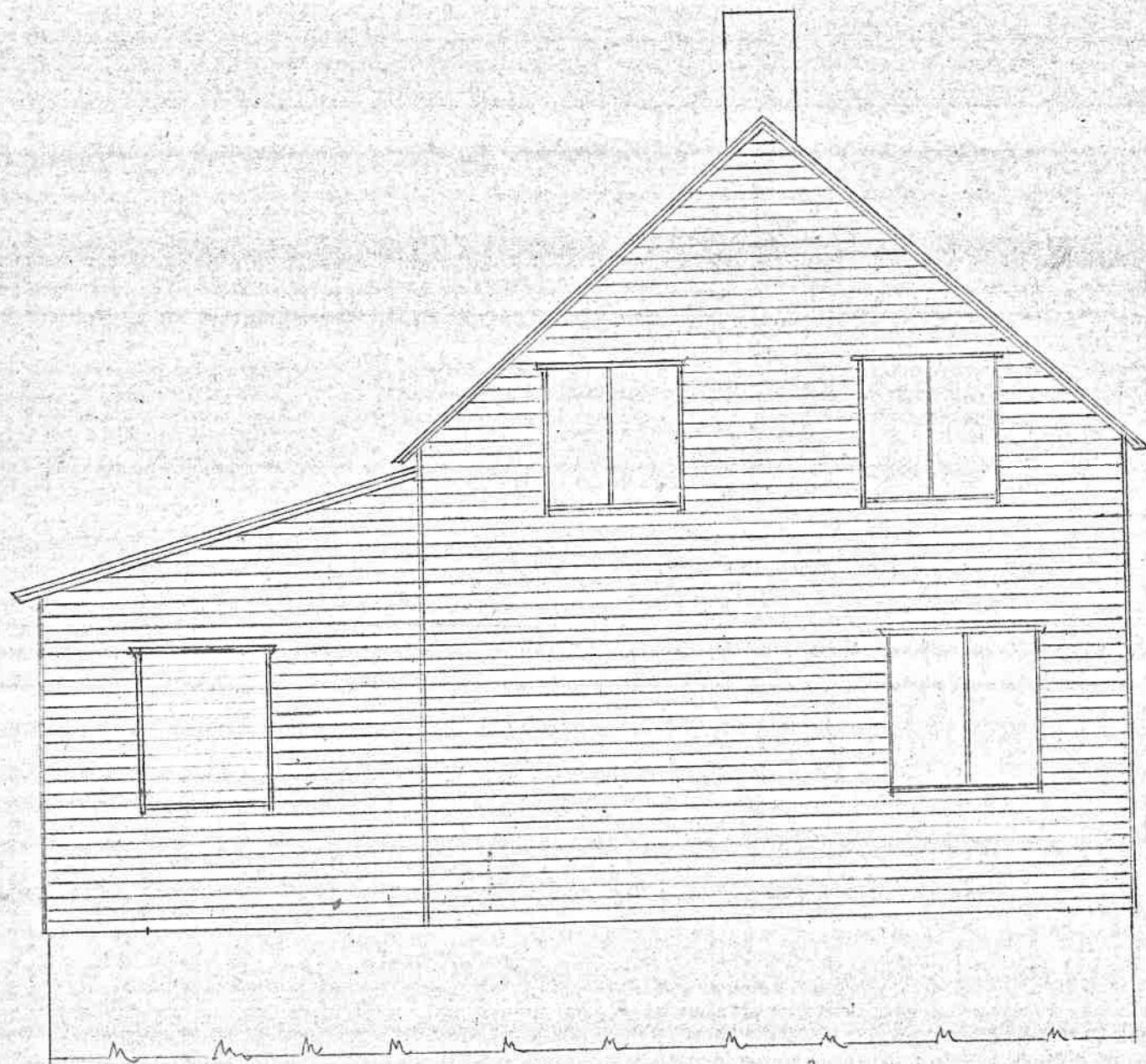
MOT ØST.

M. / 150



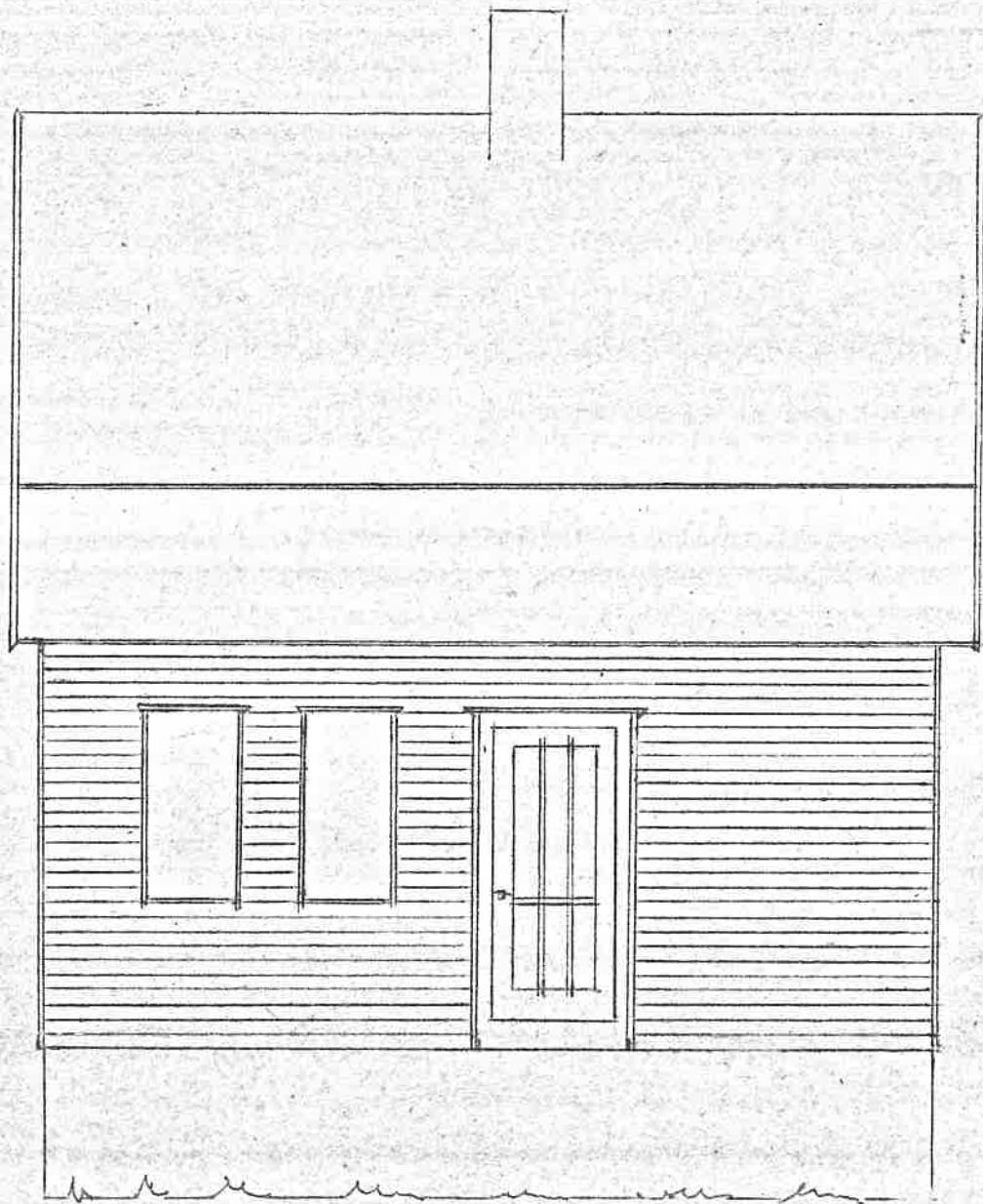
mot. nov.

M. 1:50



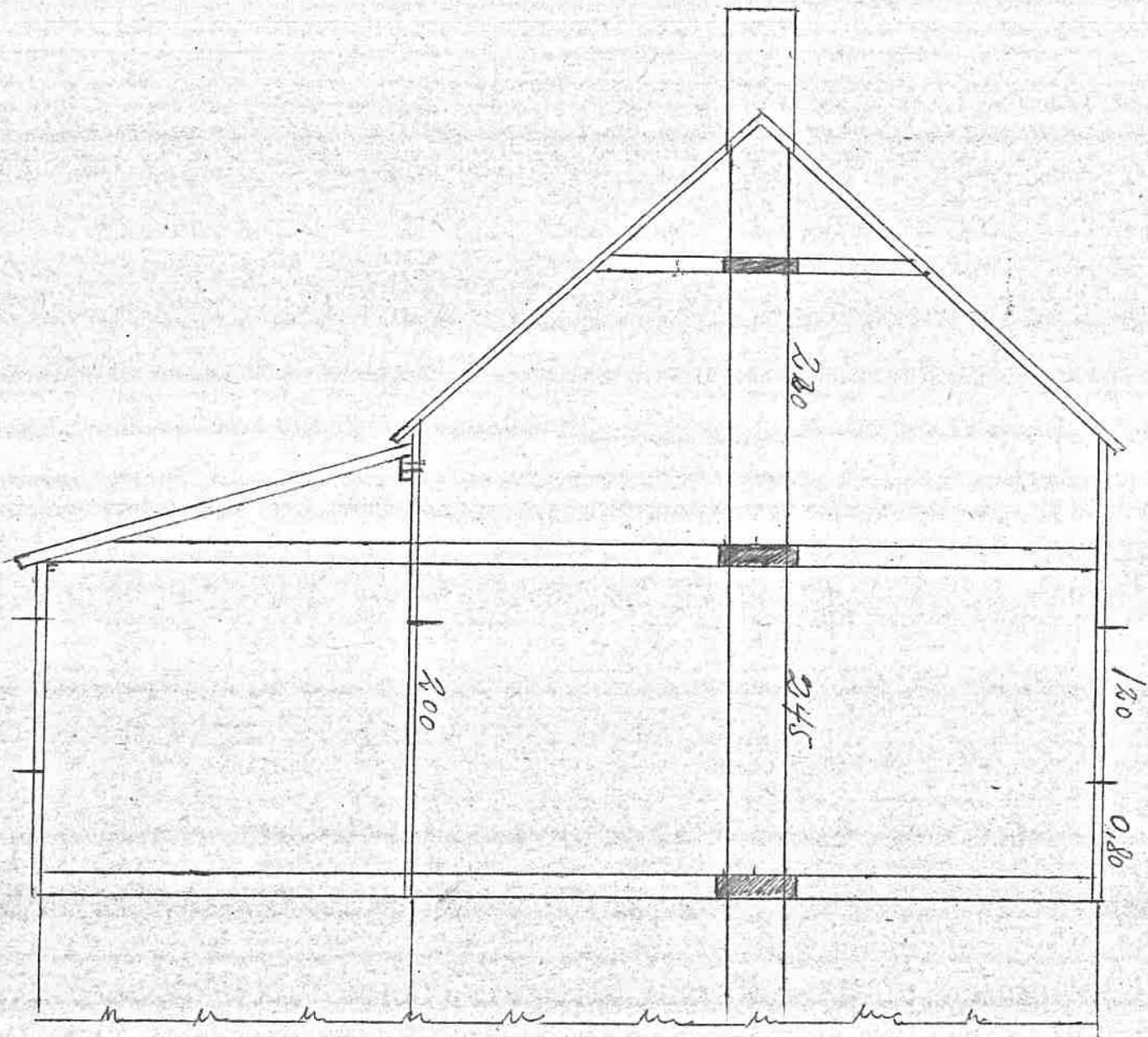
mot sö

M. 1:50

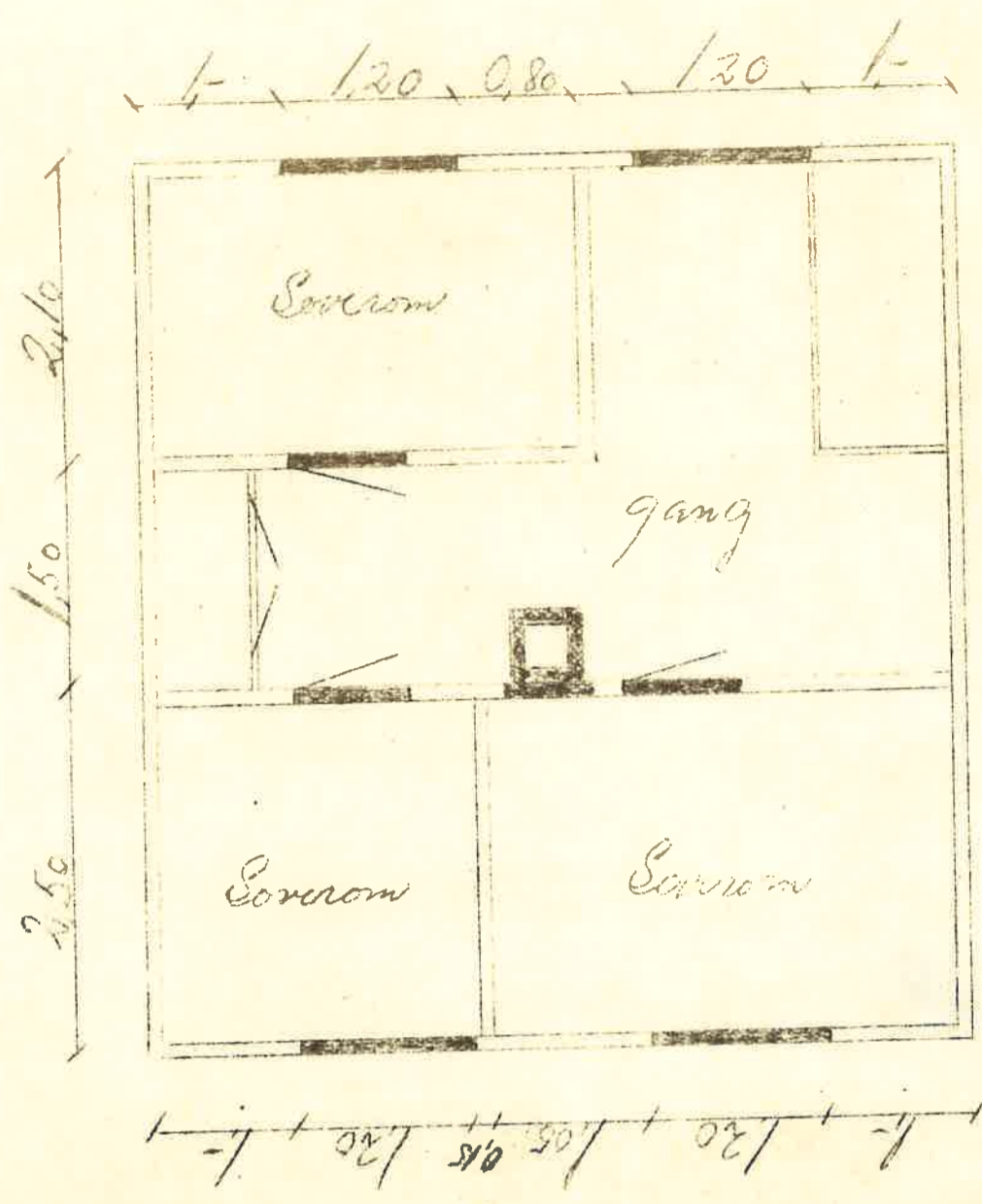
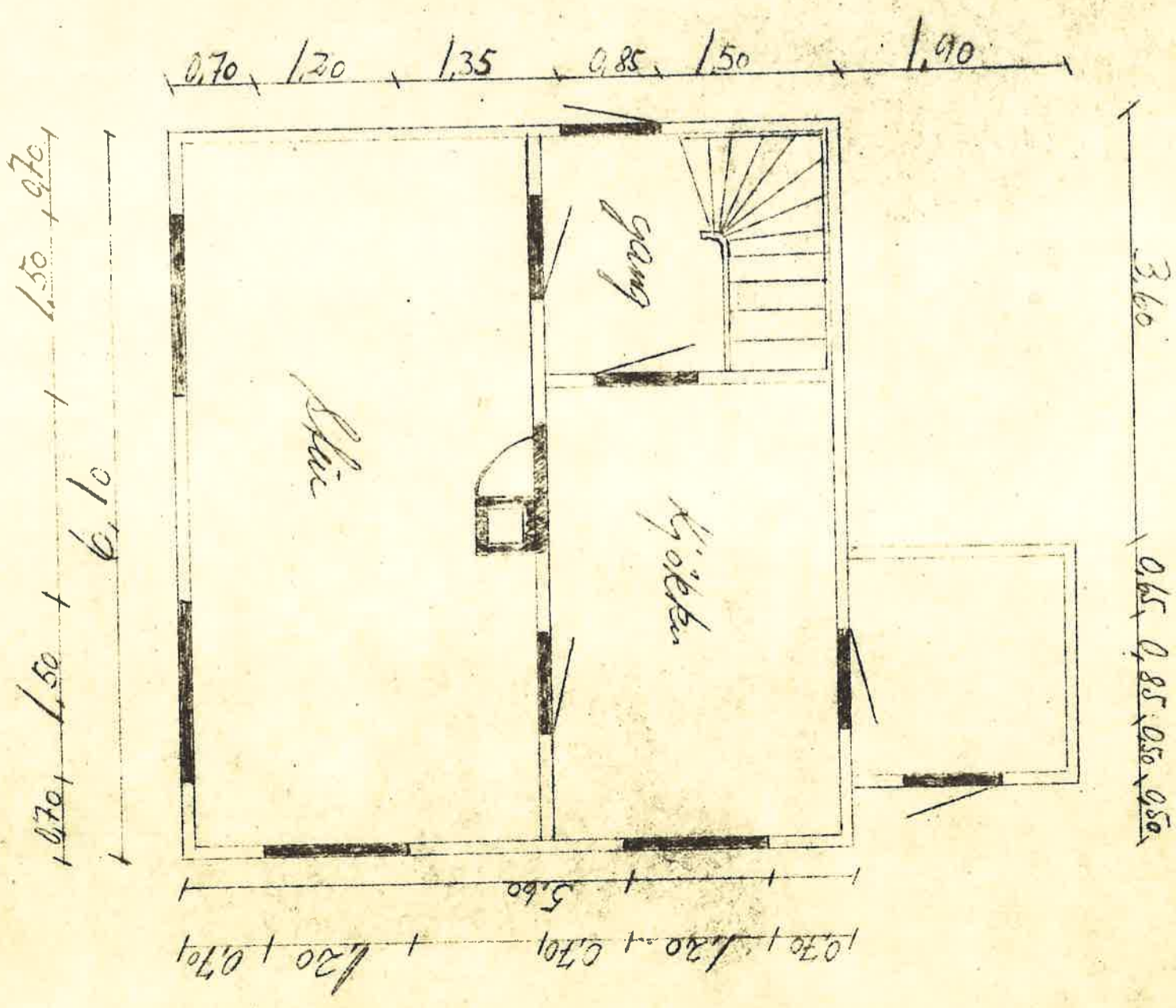


MOT VEST.

M. 1:50



M. 1:50



(Jostun)

Father Johansen & Væringshus

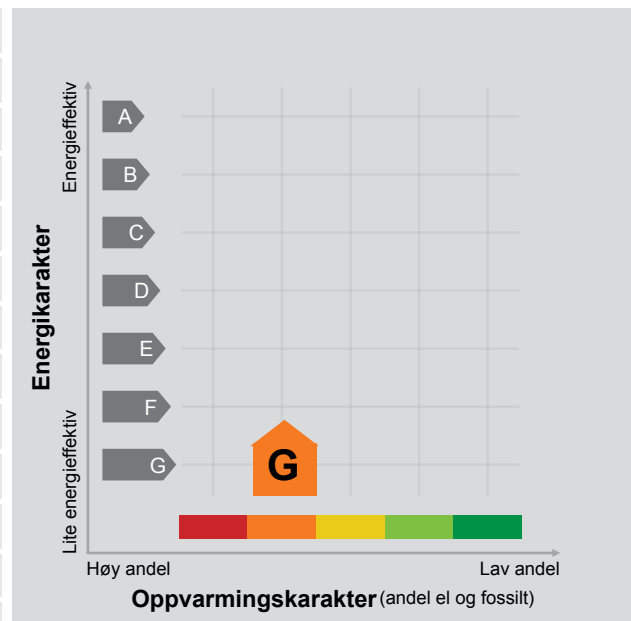
grunns

M. 1:50

4 annvik 3/8-1970 Sverre Tasmussen

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Bygdaveien 278                       |
| Postnummer        | 9450                                 |
| Sted              | HAMNVIK                              |
| Kommunenavn       | Ibestad                              |
| Gårdsnummer       | 91                                   |
| Bruksnummer       | 29                                   |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 191189302                            |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 4b3db933-7dd6-4a1c-9996-8e31656476d0 |
| Dato              | 29.02.2024                           |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

**- Slå el.apparater helt av**

**- Isolere varmtvannsrør**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1938     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 81       |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon           |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdaveien 278  
Postnummer: 9450  
Sted: HAMNVIK  
Kommune: lbestad  
Bolignummer: H0101  
Dato: 29.02.2024 14:14:09  
Energimerkenummer: 4b3db933-7dd6-4a1c-9996-8e31656476d0

Kommunennummer: 5514  
Gårdsnummer: 91  
Bruksnummer: 29  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 191189302

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

## **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# BUDSKJEMA TVANGSSALG

## Bindende kjøpetilbud

Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

<sup>1</sup> Undertegnede inngir herved følgende bud på

Adr: \_\_\_\_\_ Gnr. \_\_\_\_\_, bnr. \_\_\_\_\_, snr./fnr. \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ kommune.

Oppdragsnummer: \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Kjøpesum (tall): kr \_\_\_\_\_ 00/100

**+omkostninger, herunder dok.avg., tingl.gebyr.**

|                            |                      |                  |
|----------------------------|----------------------|------------------|
| <sup>3</sup> Omkostninger: | Dokumentavgift       | Kr.              |
|                            | Tgl. gebyr skjøte    | Kr.              |
|                            | Tgl. gebyr panteobl. | Kr. _____        |
|                            | Sum                  | <u>Kr. _____</u> |

<sup>4</sup> Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

|             |           |
|-------------|-----------|
| Lån A       | Kr        |
| Lån B       | Kr        |
| Egenkapital | Kr        |
|             | <u>Kr</u> |

<sup>5</sup> Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet (normalt etter 14 dager av budfrist).

<sup>6</sup> Budet vedstås til dato: \_\_\_\_\_ Kl.: \_\_\_\_\_

**Budgiver aksepterer at budfrist forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud, se pkt. 8.**

<sup>7</sup> Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker. Med partenes og rettighetshavernes samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til to uker.

Ved tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Nekter tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

<sup>8</sup> Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende i minst 6 uker. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for partene og rettighetshaverne. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale.

<sup>9</sup> (Vennligst bruk blokkbokstaver)

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Tlf. arb.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Tlf. priv.: \_\_\_\_\_

Postnr. \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_ Telefaks: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign. budgiver(e)

## II. Gjennomføring av tvangssalg

### § 11-12. Salgsmåte

Retten avgjør på grunnlag av hva som antas å gi størst utbytte om tvangssalget skal gjennomføres med bistand av en medhjelper <sup>1</sup> etter bestemmelsene i dette avsnittet eller om det skal gjennomføres ved en auksjon holdt av namsmyndigheten etter bestemmelsene i avsnitt III.

Ved salg ved medhjelper avgjør retten om medhjelperen skal motta og utbetale <sup>2</sup> kjøpesummen, eller om retten skal gjøre det. Mottar medhjelperen kjøpesummen, skal den holdes adskilt fra medhjelperens egne midler.

Ved salg ved medhjelper av reglstrert andel i borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag, kan boligbyggelaget oppnevnes som medhjelper.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 6 juni 2003 nr. 39 (lkr. 1 juli 2006 iflg. res. 16 juni 2006 nr. 626).

1 Jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-38.

### § 11-13. Nærmere om salg ved medhjelper

Medhjelperen <sup>1</sup> bør rådføre seg med partene, rettighetshaverne og retten i viktige spørsmål som angår gjennomføring av salget. Spørsmål om lovligheten av bestemte salgsvilkår kan medhjelperen la utstå til budene forelegges for retten. <sup>2</sup> Når partene ber om det, kan medhjelperen oppta forhandlinger med sikte på å unngå tvangssalg.

Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon, skal namsmyndigheten bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert før formuesgodet blir lagt ut for salg. Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi retten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent.

Dersom medhjelperen kommer til at en annen fremgangsmåte enn salg gjennom medhjelperen sannsynligvis vil gi større utbytte, skal retten underrettes. Medhjelperens krav på godtgjørelse <sup>3</sup> dekkes etter § 11-36 annet ledd, selv om tvangssalget gjennomføres på annen måte.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12, jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-29.

3 Jf. § 2-10.

### § 11-14. Fravikelse av fast eiendom

Er det nærliggende fare for at en fast eiendom ellers vil bli forringet <sup>1</sup> eller salgsarbeidet vanskeliggjort, <sup>2</sup> kan retten etter begjæring fra saksøkeren eller en annen panthaver ved kjennelse <sup>3</sup> bestemme at eiendommen skal fravikes. Rettens kjennelse er tvangsgrunnlag for fravikelse etter kapittel 13. § 13-6 gjelder ikke.

Flytter ikke saksøkte frivillig, må den som har begjært fravikelse, forsøkte utgiftene til gjennomføring av fravikelsen innen en frist medhjelperen fastsetter. Medhjelperen begjærer <sup>4</sup> fravikelse etter kapittel 13. For utgiftene til fravikelsen har panthaveren panterett som bestemt i panteloven <sup>5</sup> § 1-5 bokstav a og får stilling som saksøker under tvangssalget. Selv om panthaveren har bedre prioritet, kan denne ikke begjære stadfestelse uten at budet dekker alle heftelser med bedre prioritet enn den best prioriterte av den opprinnelige saksøker og saksøkere som har trådt inn etter § 11-11. <sup>6</sup> Panthaveren kan heller ikke begjære stadfestelse <sup>7</sup> før det er skaffet en erstatningsbolig <sup>8</sup> som retten har godtatt, dersom den opprinnelige saksøkeren og i tilfelle dessuten også saksøkere som er trådt inn etter § 11-11, er pålagt å skaffe erstatningsbolig.

Er det krevet erstatningsbolig, kan fravikelse ikke gjennomføres før det enten er skaffet en erstatningsbolig som retten har godtatt, eller det rettskraftig er fastslått at saksøkeren ikke har plikt til å skaffe erstatningsbolig. <sup>8</sup>

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder tilsvarende ved tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i grunnboken.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 6 juni 2003 nr. 39 (lkr. 1 juli 2006 iflg. res. 16 juni 2006 nr. 626).

1 Jf. § 11-15.

2 Jf. § 5-9 (2), jf. § 6-1 (2), jf. 11-25.

3 Jf. tvl. § 19-6.

4 Jf. § 5-2.

5 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

6 Jf. § 11-20.

7 Jf. § 11-28.

8 Jf. § 11-9 (2), jf. dekl. § 2-10.

### § 11-15. Omsorg for formuesgodet

Medhjelperen <sup>1</sup> skal så langt det er mulig påse at formuesgodet ikke forringes under salget. Dersom det er behov for tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på formuesgodet, eller for tiltak som det er naturlig å foreta forut for salg for å bedre prisen, som rydding, rengjøring og enkelt vedlikehold, skal medhjelperen varsle saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære tiltaket. Etter begjæring fra en panthaver kan medhjelperen iverksette tiltaket. Utgiftene til tiltaket skal forsøkes av den som har begjært det iverksatt. § 11-14 annet ledd tredje til femte punktum gjelder tilsvarende. Om oppbevaring av løsøre som fjernes gjelder § 13-11 annet til fjerde ledd tilsvarende.

Medhjelperen kan iverksette tiltak som nevnt i første ledd selv om ingen panthaver har begjært det eller forskuttet utgiftene. Medhjelperen kan kreve sine utgifter dekket av kjøpesummen i samsvar med § 11-36 annet ledd fjerde punktum og har rett til å begjære stadfestelse <sup>2</sup> i samme utstrekning som om utgiftene var dekket av en panthaver, jf. § 11-14 annet ledd fjerde og femte punktum.



Finner medhjelperen under tvangssalg av fast eiendom at eiendommen bør fravikes, gir medhjelperen underretning til tingretten, saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære fravikelse.<sup>3</sup> Finner medhjelperen under tvangssalg av skip<sup>4</sup> og luftfartøy at skipet eller luftfartøyet bør settes fast, gir medhjelperen underretning til tingretten og saksøkeren.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-14 (1).

4 Jf. § 1-8 (2).

#### § 11-16. <sup>1</sup> Varsling av parter og rettighetshavere

Medhjelperen<sup>2</sup> skal så langt det er mulig straks underrette partene, personer som er varslet etter § 11-8, og kjente rettighetshavere om tvangssalget med opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for.

Saksøkte skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å opplyse om det finnes rettigheter i formuesgodet som ikke går fram av realregisteret,<sup>3</sup> og om det finnes tilbehørsgjenstander som eies av andre eller som er beheftet særskilt. Unnlater saksøkte å opplyse om slike heftelser som saksøkte kjenner til, blir saksøkte ansvarlig overfor rettighetshaveren og kjøperen for tap unnlatelsen medfører.

Saksøkeren og andre panthavere skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å gi opplysning om størrelsen av pantekravet med renter og kostnader. En panthaver som unnlater å gi slike opplysninger innen fristen, er ansvarlig for økning i godtgjørelsen til medhjelperen som skyldes merarbeid som følge av unnlatelsen. Ved fordelingen av kjøpesummen<sup>4</sup> dekkes økningen av panthaverens del av kjøpesummen.

Andre rettighetshavere skal oppfordres til å gi de opplysninger som trengs for utarbeidelsen av salgsoppgaven<sup>5</sup> og utkast til fordelingskjennelse.<sup>6</sup>

I underretningen skal medhjelperen gjøre oppmerksom på følgen av å unnlate å gi opplysninger.

0 Endret ved lover 11 mars 1994 nr. 3, 28 apr 2000 nr. 34 (kr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366).

1 Jf. lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-50.

2 Jf. § 11-13 jf. § 2-10.

3 Jf. § 1-8 (1).

4 Jf. § 11-38.

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-29 (1), f.

#### § 11-17. Innhentning av opplysninger

Medhjelperen<sup>1</sup> skal forberede salget ved å foreta slike undersøkelser og å innhente slik dokumentasjon som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler.<sup>2</sup> Innhentet dokumentasjon skal være tilgjengelig for parter og rettighetshavere på medhjelperens kontor. For kjøpsinteresserte skal innhentet dokumentasjon være tilgjengelig som vanlig ved frivillig omsetning.<sup>2</sup>

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. lov 29 juni 2007 nr. 73 kap. 6.

#### § 11-18. Salg av tilbehør, ideell del m m

Salget skal omfatte både hovedgjenstanden og tilhørende ting og rettigheter som omfattes av panteretten. Selv om saksøkeren bare har pant i en ideell del av formuesgodet, kan retten beslutte at salget skal omfatte hele formuesgodet dersom det blir gitt samtykke av saksøkte eller en annen sameier som har rett til å kreve sameiet oppløst ved tvangssalg.<sup>1</sup>

Ved salg av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett i driftstilbehør<sup>2</sup> som nevnt i panteloven<sup>3</sup> § 3-4, kreve at salget skal omfatte driftstilbehøret dersom samlet salg antas å gi størst samlet utbytte og det for driftstilbehøret foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i loven her § 8-2. Kravet må fremsettes i begjæringen om tvangssalg. § 8-6 første og annet ledd, § 8-7 første ledd annet punktum og annet ledd og § 8-8 gjelder tilsvarende.

Salg av luftfartøy<sup>4</sup> skal også omfatte lagrede reservedeler som omfattes av panterett i luftfartøyet, når reservedelene befinner seg i riket. Saksøkeren kan likevel i begjæringen kreve at luftfartøyet skal selges uten reservedelene dersom de bedre prioriterte panthavere ikke har pant i reservedelene og det må antas at samlet salg vil redusere saksøkerens eller etterstående panthaveres dekningsmulighet. Skal luftfartøyet selges uten reservedelene, kan saksøkeren innen en frist som medhjelperen setter, kreve at også reservedelene selges under forfølgningen. Selges luftfartøyet og reservedelene sammen, fordeles hele kjøpesummen under ett.

Den som har panterett i et luftfartøy med prioritet etter saksøkerens krav, og i tillegg panterett i lagrede reservedeler som ikke omfattes av bedre prioriterte panthaveres panterett, kan kreve at salget skal omfatte også reservedelene. Begjæring må fremsettes så tidlig at medhjelperen kan avertere samlet salg av luftfartøyet og reservedelene. Hele kjøpesummen fordeles i tilfelle under ett.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (kr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 1 juni 2001 nr. 28 (se dans VI, lkr. 1 juli 2001 iflg. res. 1 juni 2001 nr. 560), 30 aug 2002 nr. 67 (kr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. lov 18 juni 1965 nr. 6 § 15.

2 Jf. § 8-1 (2).

3 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

4 Jf. lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-23.

#### § 11-19. Salg av flere formuesgoder

Når det under tvangssalg skal selges flere realregistrerte formuesgoder, skal formuesgodene selges enkeltvis. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt i flere faste eiendommer<sup>1</sup> etter at pantekravet ble stiftet, kan eiendommene selges under ett når det gir størst utbytte.

Når formuesgodene selges enkeltvis og det er mulig at saksøkeren vil få full dekning uten at alle selges,<sup>2</sup> skal retten fastsette en rekkefølge for salgene. Formuesgoder som tilhører hovedskyldneren, skal selges først. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt etter at pantekravet ble stiftet, selges av eiendommer som tilhører andre enn hovedskyldneren, fortrinnsvis de sist utskilte eiendommene først.

Er en fast eiendom blitt oppdelt i flere faste eiendommer etter at pantekravet ble stiftet, og enkelte av eiendommene tilhører hovedskyldneren for pantekravet, kan retten avvise<sup>3</sup> en begjæring om tvangssalg av bare enkelte av eiendommene dersom den ikke omfatter hovedskyldnerens eiendommer.

<sup>0</sup> Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

<sup>1</sup> Jf. lov 17 juni 2005 nr. 101 §§ 9 iflg.

<sup>2</sup> Jf. § 5-10 (2) ifl. § 6-1 (2).

<sup>3</sup> Jf. § 6-3 (1).

#### § 11-20. Forholdet til bedre prioriterte heftelser

Salget kan bare gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet<sup>1</sup> enn saksøkerens krav blir dekket. For beregning av foranstående pengeheftelser gjelder § 11-36 annet og tredje ledd tilsvarende. Lovbestemt pant<sup>2</sup> tas det bare hensyn til i den utstrekning det er klart at kravet består. Foranstående heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen.

Dersom medhjelperen mener at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstillende første ledd, skal medhjelperen underrette saksøkeren og tingretten. I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. Etter utløpet av fristen skal retten høre<sup>3</sup> saken dersom den finner det klart at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstillende første ledd.

<sup>0</sup> Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

<sup>1</sup> Jf. pantel. § 1-13.

<sup>2</sup> Jf. pantel. § 6-1 og sjøl. § 51.

<sup>3</sup> Jf. § 5-17.

#### § 11-21. Forholdet til heftelser med samme eller dårligere prioritet

Pengeheftelser med prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, dekkes etter prioritet så langt kjøpesummen rekker.<sup>1</sup>

Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Heftelsen skal settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. Den settes til side ved at bud stadfestes<sup>2</sup> etter at det ved foreleggelsen av bud m m for rettighetshaverne er opplyst at heftelsen skal settes til side, jf § 11-29 første ledd bokstav d. Så langt kjøpesummen rekker, har rettighetshaveren etter prioritet krav på erstatning for heftelsens verdi. For å avklare om formuesgodet kan bli solgt med plikt for kjøperen til å overta heftelsen, kan medhjelperen innhente alternative bud.

<sup>1</sup> Jf. § 11-31 (4).

<sup>2</sup> Jf. § 11-30.

#### § 11-22. Det personlige ansvar for heftelsene

Har saksøkte personlig ansvar for en heftelse som fortsatt skal bestå, blir også kjøperen personlig ansvarlig. Når fordringshaveren godkjenner kjøperen som ny skyldner, blir saksøkte fri sitt ansvar i samme omfang.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Sml. pantel. § 2-7.

#### § 11-23. Utøvelse av forkjøpsrett

En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.<sup>1</sup> En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalg.

<sup>1</sup> Jf. § 11-34.

#### § 11-24. Salgsoppgave

Medhjelperen<sup>1</sup> skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omselning gjennom megler.<sup>2</sup> Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler.<sup>3</sup> Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til.<sup>4</sup> Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltrædelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krevrer erverv av formuesgodet konsesjon,<sup>5</sup> skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.<sup>6</sup> For odelseiendommer<sup>7</sup> skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter denne loven<sup>8</sup> og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. lov 29 juni 2007 nr. 73 § 6-7.
- 3 Jf. § 11-39 til § 11-41
- 4 Jf. § 11-12 (2).
- 5 Jf. lov 14 des 1917 nr. 16 og lov 28 nov 2003 nr. 98.
- 6 Sml. § 11-44 (3).
- 7 Jf. lov 28 juni 1974 nr. 58.
- 8 Jf. § 11-26, § 11-27, § 11-28, § 11-30 og § 11-31.

#### § 11-25. Avertering, visning og sikkerhet for bud

Medhjelperen <sup>1</sup> skal avertere formuesgodet på den måte som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler. Kjøpsinteresserte skal gis adgang til å besiktige formuesgodet i samsvar med vanlig praksis ved frivillig omsetning, jf § 5-9 annet ledd. <sup>2</sup>

Medhjelperen <sup>1</sup> kan kreve at en byder legger fram en finansieringsplan. Finner ikke medhjelperen planen tilfredsstillende, kan medhjelperen pålegge byderen å stille sikkerhet <sup>3</sup> for budet innen en frist medhjelperen fastsetter. Gjør ikke byderen det, kan budet settes ut av betraktning.

- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. § 11-14.
- 3 Jf. § 3-4.

#### § 11-26. Budenes bindende virkning

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker. <sup>1</sup> Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Et bud som ikke lenger er bindende, kan bare stadfestes <sup>2</sup> dersom byderen samtykker. Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet. <sup>3</sup>

Stadfester <sup>2</sup> retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. En byder løses dessuten fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet. <sup>4</sup>

- 0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (jfr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-26 (3).
  - 2 Jf. § 11-30.
  - 3 Jf. § 11-30 (2), c.
  - 4 Jf. § 11-28 (4).

#### § 11-27. Betalingsfrist og oppgjørsgdag

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsgdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m m for rettighetshaverne og retten etter § 11-29. Betalingsplikten inntre likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. <sup>1</sup> Del av kjøpesummen som etter fordelingskjennelsen <sup>2</sup> dekker en pengeheftelse som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren, innbetales ikke. Kjøpesummen plasseres til best mulig rente i norsk bank inntil den utbetales.

Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsgdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen. Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter første punktum, innen betalingsfristen etter første ledd, gjelder § 11-32.

- 0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (jfr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-34.
  - 2 Jf. § 11-36.

#### § 11-28. Saksøkerens begjæring om stadfestelse av bud

Når medhjelperen <sup>1</sup> har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen straks forelegg budene for saksøkeren med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. <sup>2</sup> Foruten for den opprinnelige saksøkeren skal budene forelegges for den som har trådt inn som saksøker etter § 11-11, og den som har stilling som saksøker etter §§ 11-14 eller 11-15. Saksøkeren skal snarest mulig <sup>3</sup> underrette medhjelperen om stadfestelse begjæres eller om grunnen til at stadfestelse ikke begjæres.

Saksøkeren må ikke uten saklig grunn begjære stadfestelse av et bud når et høyere bud kan stadfestes. Saksøkeren må heller ikke uten saklig grunn forbigå bud fra en etterstående panthaver som har gitt likt bud med en annen. Er saksøkeren i tvil om hvilket av flere bud som skal velges, kan saksøkeren overlate valget mellom disse til tingretten.

Dersom saksøkeren har begjært tvangs salg for flere pantekrav, skal det opplyses hvilket krav som er grunnlag for begjæringen om stadfestelse.

En begjæring om stadfestelse kan trekkes tilbake <sup>4</sup> inntil budet er stadfestet.

Unnlater saksøkeren å begjære stadfestelse i tide, eller oppgir saksøkeren en grunn for ikke å begjære stadfestelse som medhjelperen mener ikke er rimelig, skal medhjelperen straks varsle saksøkeren om forholdet. Unnlater saksøkeren deretter å begjære stadfestelse innen en kort frist medhjelperen har fastsatt, skal medhjelperen underrette tingretten og samtidig varsle saksøkeren om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av varselet. Etter utløpet av fristen skal retten heve <sup>5</sup> saken dersom saksøkeren ikke hadde rimelig grunn for ikke å begjære stadfestelse.

- 0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
  - 2 Jf. § 11-30.
  - 3 Jf. § 11-28.

4 Jf. § 11-30 (3).

5 Jf. § 5-17.

#### § 11-29. Foreleggelse av bud m m for rettighetshaverne og tingretten

Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, <sup>1</sup> skal medhjelperen <sup>2</sup> sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet, skriftlig melding med:

- (a) opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav <sup>3</sup> tvangssalget er begjært for,
- (b) opplysning om hvilket bud som er begjært stadfestet og om det er stilt eller krevet <sup>4</sup> sikkerhet for budet,
- (c) gjenpart av salgsoppgaven, <sup>5</sup>
- (d) fortegnelse over heftelser som ikke er pengeheftelser og som skal settes til side, <sup>6</sup>
- (e) opplysning om hvorvidt høyere bud enn det som er begjært stadfestet, er avvist på grunn av manglende sikkerhet <sup>7</sup> eller andre forhold, og
- (f) utkast til kjennelse om fordelingen av kjøpesummen. <sup>8</sup>

I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot stadfestelse eller mot utkastet til fordelingskjennelse må være kommet fram til tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. <sup>9</sup>

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid <sup>10</sup> bør godtas, kan bud m m forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse. <sup>11</sup> I underretningen til rettighetshaverne og retten skal det opplyses at saksøkeren ikke har vært forelagt budet tidligere, og dessuten gis opplysninger som nevnt i første ledd bokstav b om budet og opplysninger som nevnt i første ledd bokstav e om andre bud. Saksøkeren skal snarest mulig underrette både medhjelperen og retten om budet begjæres stadfestet.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12, jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-28 (3).

4 Jf. § 11-25 (2).

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-21 (2).

7 Jf. § 11-25 (2).

8 Jf. § 11-36.

9 Jf. § 11-34 (1).

10 Jf. § 11-26.

11 Jf. § 11-28.

#### § 11-30. Tingrettens stadfestelse

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er ullaøpt, <sup>1</sup> skal tingretten ved kjennelse <sup>2</sup> snarest mulig <sup>3</sup> avgjøre om bud skal stadfestes.

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

- (a) det er sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til større utbytte,
- (b) budet ikke dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav, <sup>4</sup>
- (c) budet ikke er bindende for byderen etter alminnelige avtalerettslige regler,
- (d) saksøkte har oppfylt saksøkerens krav, eller saken av annen grunn skal heves etter § 5-17 jf § 6-1,
- (e) budet er inngitt i strid med § 2-11,
- (f) det foreligger en annen feil som ikke er avhjulpet og som ikke settes ut av betraktning etter § 5-6 annet ledd, når feilen åpenbart har hatt betydning for salget.

Nekter retten stadfestelse, skal saken heves <sup>5</sup> dersom nektelsen skyldes forhold som ikke kan avhjelpest eller retten finner det klart at det ikke kan oppnås bud som dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav. Saken skal også heves dersom begjæringen om stadfestelse trekkes tilbake uten rimelig grunn.

Ved stadfestelse av bud ved tvangssalg av tillatelser som er registrert i Petroleumsregisteret, <sup>6</sup> skal det i stadfestelseskjennelsen tas inn som betingelse for ervervet at byderen får konsesjon. Har ikke byderen fått konsesjon innen tre måneder fra stadfestelseskjennelsen, kan partene, rettighetshaverne og byderen begjære at tingretten ved kjennelse tar stilling til om stadfestelseskjennelsen skal oppheves. Virkningene av stadfestelsen etter § 11-31 og byderens plikt til å betale kjøpesummen inntreer først når konsesjon er gitt.

0 Endret ved lover 8 jan 1993 nr. 20, 30 aug 2002 nr. 67 (kr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-29 (2).

2 Jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-26 (1).

4 Jf. § 11-20.

5 Jf. § 5-17 og § 6-13 (1).

6 Lov 29 nov 1996 nr. 72 § 6-1.

#### § 11-31. Virkningen av stadfestelsen

Når et bud er stadfestet, <sup>1</sup> overtar kjøperen risikoen for formuesgodet <sup>2</sup> på oppgjørsdagen. <sup>3</sup> Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, <sup>4</sup> blir kjøperen eier av formuesgodet og overtar retten til avkastningen. Tiltrer kjøperen

formuesgodet før oppgjørsdagen <sup>3</sup> etter annet ledd, blir kjøperen eier og overtar risikoen og retten til avkastningen på det tidspunkt formuesgodet tillres.

Dersom det er fare for at saksøkte urettmessig vil forøye over formuesgodet til skade for kjøperen, <sup>5</sup> kan retten på begjæring ved kjennelse <sup>6</sup> beslutte at kjøperen skal få tillre formuesgodet før oppgjørsdagen straks kjøpesummen er betalt. Dersom formuesgodet allerede er fraveket, kan medhjelperen på begjæring bestemme at kjøperen skal få tillre formuesgodet straks kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet, kan kjøperen på grunnlag av stadfestelseskjennelsen og uten gebyr begjære tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 <sup>7</sup> dersom saksøkte eller en person som er varslet etter § 11-8 første ledd, ikke frivillig fraviker formuesgodet. Det samme gjelder når kjøperen er gått adgang til å tillre formuesgodet før oppgjørsdagen, og kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier, faller samtlige pengeheftelser i formuesgodet bort unntatt pengeheftelser som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren. Fra samme tidspunkt bortfaller heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd.

Når kjøper av akvakulturtillatelse har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, skal retten sørge for at kjøper straks blir innført i akvakulturregisteret.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 79 (lkr. 1 jan 2006).

1 Jf. § 11-30.

2 Jf. kjl. § 12.

3 Jf. § 11-27.

4 Jf. § 11-27 (2).

5 Jf. pantel. § 1-7.

6 Jf. tvl. § 19-6.

7 Jf. § 13-11.

### § 11-32. Mislighold fra kjøper

Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, <sup>1</sup> plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. <sup>2</sup> § 3 første ledd første punktum.

Oversitter kjøperen betalingsfristen, skal medhjelperen, eller retten dersom den skal motta kjøpesummen, <sup>3</sup> straks varsle kjøperen om at kjøpet vil bli hevet dersom kjøpesummen med renter ikke er betalt innen en frist på minst to uker. Oversittes denne fristen, skal retten ved kjennelse <sup>4</sup> oppheve stadfestelseskjennelsen <sup>5</sup> og deretter underrette medhjelperen om at salget skal fortsettes. Ved opphevelsen faller kjennelsen om fordelingen av kjøpesummen <sup>6</sup> bort.

Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen overtok risikoen for det, <sup>7</sup> plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt formuesgodet forsikret mot brann og annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Blir salg gjennomført etter opphevelsen, er kjøperen ansvarlig for forskjellen overfor rettighetshavere som fikk bedre dekning etter den første fordelingskjennelsen enn etter den siste, dersom ikke misligholdet skyldtes en uforutsett hindring utenfor kjøperens kontroll. <sup>8</sup> Krav mot kjøperen etter dette ledd gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

0 Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 83, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-27.

2 Lov 17 des 1976 nr. 100.

3 Jf. § 11-12 (2).

4 Jf. tvl. § 19-6.

5 Jf. § 11-30.

6 Jf. § 11-36.

7 Jf. § 11-31.

8 Sml. kjl. § 57.

### § 11-33. Utstedelse av skjøte

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet <sup>1</sup> og stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig, <sup>2</sup> skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte. Skjøtet skal opplyse om pengeheftelser som skal bli stående. <sup>3</sup> Det skal videre inneholde en fortegnelse over heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd. Er det begjært oppfriskning <sup>4</sup> mot oversittelse av fristen for å påanke stadfestelseskjennelsen <sup>5</sup> før skjøte er utstedt, skal utstedelsen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

Kjøperen og medhjelperen <sup>6</sup> kan avtale at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Avtalepant som sikrer lån gått til kjøperen for erverv av formuesgodet, som medhjelperen har besørget registrert og som er registrert samme dag som skjøtet, går foran alle andre rettsstiftelser som utledes fra kjøperen uansett når de er registrert. Ved tvangssalg av skjøp gjelder dessuten sjøloven <sup>7</sup> § 24 tredje ledd tredje punktum.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2006 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-31.

2 Jf. § 11-34, jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-31 (4).

4 Jf. tvl. §§ 16-11 iflg.

5 Jf. § 11-34.

6 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

7 Lov 24 juni 1994 nr. 39.

3

### § 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

En kjennelse som stadfester et bud, kan angripes ved anke. <sup>1</sup> Anke kan bare grunnes på at budet ikke skulle ha vært stadfestet etter § 11-30 annet ledd bokstavene b til f. Anke kan ikke grunnes på innvendinger mot stadfestelse som ikke har vært fremsatt for

tingretten.<sup>2</sup> Anke kan likevel grunnes på nye innvendinger dersom det ikke kan legges den ankende til last at innvendingen ikke ble fremsatt tidligere, eller særlige omstendigheter taler for det.

Ankefristen er en måned regnet fra avsigelsen.<sup>3</sup> Det kan ikke begjæres oppfriskning<sup>4</sup> for oversittelse av ankefristen etter at skjøte er registrert eller kjøpesummen er utbetalt. Begjæres det oppfriskning etter at skjøte er utstedt, skal retten straks sørge for at det anmerkes i realregisteret<sup>5</sup> at stadfestelsen er angrepet.

Ankerett har partene, personer som er varslet etter § 11-8 første ledd, kjøperen og rettighetshavere med en rett som salget har grepet inn i. Ankemotpart er enhver annen som er part eller kjøper.

Dersom stadfestelsen av et bud blir opphevet, faller en kjennelse om fordelingen av kjøpesummen<sup>6</sup> bort.

0 Endret ved lover 11 mars 1994 nr. 3, 30 aug 2002 nr. 67 (kr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (kr. 1 jan 2008 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 2-13 og tvl. kap. 29.

2 Jf. § 11-29 (2).

3 Se lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-50 (3).

4 Jf. tvl. § 16-11 flg.

5 Jf. § 1-8 (1).

6 Jf. § 11-38.

### § 11-35 Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

Dersom stadfestelsen oppheves etter anke,<sup>1</sup> bortfaller virkningene av stadfestelsen<sup>2</sup> når opphevelsen er rettskraftig.<sup>3</sup>

Oppheves stadfestelsen etter at kjøperen har tiltrådt formuesgodet,<sup>4</sup> skal formuesgodet tilbakeføres. På grunnlag av opphevelsen kan det begjæres tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 dersom kjøperen ikke frivillig fraviker formuesgodet.

Oppheves stadfestelsen etter at kjøpesummen er betalt, dekkes lån som skulle ha vært sikret etter § 11-33 annet ledd, før resten av kjøpesummen med renter etter §§ 11-27 og 11-32 betales tilbake til kjøperen. Kjøpesummen tilbakebetales ikke før formuesgodet i tilfelle er tilbakeført.

Kjøperen kan kreve dekning for forsvarlige kostnader til forsikring og omsorg for formuesgodet. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har overtatt risikoen for det,<sup>5</sup> plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt det forsikret mot brann eller annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har tiltrådt, er kjøperen ansvarlig for tap som skyldes at kjøperen har forsømt å dra slik omsorg for formuesgodet som er rimelig etter forholdene.

Har kjøperen mottatt avkastning eller hatt vesentlig nytte av formuesgodet, plikter kjøperen å betale rimelig vederlag for fordelene.<sup>6</sup>

Krav etter fjerde og femte ledd avgjøres av tingretten ved kjennelse<sup>7</sup> dersom kravene kan avregnes i kjøperens krav på tilbakebetaling av kjøpesummen eller i krav som avregnes i tilbakebetalingskravet. For øvrig gjøres krav etter fjerde og femte ledd gjeldende ved ordinært søksmål etter tvistelovens<sup>8</sup> regler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (kr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (kr. 1 jan 2008 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-34.

2 Jf. § 11-31.

3 Jf. tvl. § 19-14.

4 Jf. § 11-31.

5 Jf. § 11-31.

6 Sml. kjl. § 65, forbrkjl. § 50.

7 Jf. tvl. § 19-6.

8 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

### § 11-36 <sup>1</sup> Fordelingen av kjøpesummen

Retten skal ved kjennelse<sup>2</sup> fastsette fordelingen av kjøpesummen.<sup>3</sup> Fordelingskjennelsen kan avsies samtidig med stadfestelseskjennelsen,<sup>4</sup> og skal senest avsies innen en uke etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig.<sup>5</sup>

Rettsgebyret<sup>6</sup> og godtgjørelse til medhjelperen<sup>7</sup> dekkes forlods av kjøpesummen. Det samme gjelder kostnader ved kjøperens tilfrelde og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for ikke-pengeheftelser som er satt til slde etter § 11-21 annet ledd. Medhjelperens krav etter § 11-15 annet ledd dekkes foran saksøkerens krav. Heftelsene med renter og kostnader beregnes etter kravenes størrelse på oppgjørsdagen.<sup>8</sup>

Den del av kjøpesummen som dekker et befinget krav, skal i kjennelsen avsettes til dekning av kravet. Til dekning av et omstridt eller usikkert krav kan det avsettes<sup>9</sup> en del. Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avsler retten på begjæring fordelingskjennelse om fordelingen av denne delen.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-29 (1), f.

4 Jf. § 11-30.

5 Jf. § 11-34 (2).

6 Jf. lov 17 des 1982 nr. 88 kap. 4.

7 Jf. § 2-10.

8 Jf. § 11-27.

9 Jf. § 11-27 (1) fjerde punktum.

1

### § 11-37 <sup>1</sup> Rettsmiddel mot fordelingen

Fordelingskjennelsen kan angripes ved anke<sup>2</sup> og gjenåpning.<sup>3</sup> Endres fordelingen etter at kjøpesummen er utbetalt, skal de som har fått for meget utbetalt, pålegges å betale det de har fått for meget, til de berettigede. Den som har mottatt betaling i god tro, kan likevel ikke pålegges slik betaling.

- 0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.
- 1 Jf. § 11-52.
- 2 Jf. § 2-12 og tvl. kap. 29.
- 3 Jf. tvl. kap. 31.

#### § 11-3 .<sup>1</sup> Utbetaling av kjøpesummen

Salget avsluttes ved at kjøpesummen utbetales til de berettigede.<sup>2</sup> Kjøpesummen skal utbetales når både fordelingskjennelsen og stadfestelseskjennelsen er rettskraftige.<sup>3</sup> Selv om fordelingskjennelsen er angrepet,<sup>4</sup> skal kjøpesummen utbetales i den utstrekning fordelingen ikke er angrepet. Er det påløpt renter av kjøpesummen,<sup>5</sup> får de berettigede del i rentene etter den enkeltes forholdsmessige del i kjøpesummen. Er det begjært oppfriskning<sup>6</sup> mot oversittelse av fristen for å anke stadfestelseskjennelsen før kjøpesummen er utbetalt, skal utbetalingen utslå til angrepet er rettskraftig avgjort.

For pantekrav som er knyttet til et verdipapir,<sup>7</sup> skal det ikke utbetales del av kjøpesummen før panthaveren har fremlagt dokumentet. Ved utbetaling skal beløpet noteres på dokumentet. Gir dokumentet uttrykk for at kravet er sikret ved panterett i formuesgodet, skal det også noteres at panteretten er falt bort som følge av tvangssalget.

- 0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.
- 1 Jf. § 11-52.
- 2 Jf. § 11-36.
- 3 Jf. § 11-37 og § 11-34.
- 4 Jf. § 11-37.
- 5 Jf. § 11-27.
- 6 Jf. tvl. §§ 16-11 iflg.
- 7 Jf. § 1-8 (3).

#### § 11-39 Mangler

En mangel foreligger når:<sup>1</sup>

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen<sup>2</sup> har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag.<sup>3</sup> Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.<sup>4</sup> Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen,<sup>5</sup> skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

- 0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 87 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.
- 1 Små. kjl. § 19, forbrinkl. § 16.
- 2 Jf. §§ 2-10 og 11-12.
- 3 Jf. lov 3 juli 1992 nr. 83 § 4-12.
- 4 Lov 17 juni 2005 nr. 90.
- 5 Jf. § 11-27.

#### § 11-40 Rettsmangel

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter § 11-8 første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av kjøpet etter alminnelige regler om godtroererv.<sup>1</sup> Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.<sup>2</sup>

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangelen. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.<sup>2</sup>

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

- 0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 87 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

<sup>1</sup> Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

<sup>2</sup> Lov 17 juni 2005 nr. 90, Jf. tvl. kap. 4 ff.

**§ 11-41. Partell rettsmangel**

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, <sup>1</sup> er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroervert. <sup>2</sup> Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder § 11-39 annet og tredje ledd tilsvarende.

<sup>1</sup> Jf. § 11-24.

<sup>2</sup> Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

**§ 11-42. Saksøkerens ansvar for feil**

Dersom saksøkeren har unnlatt å gjøre oppmerksom på en uregistret rettighet i formuesgodet som saksøkeren kjente til, <sup>1</sup> og rettighetshaveren derved ligger tap, er saksøkeren ansvarlig for tapet. Kravet gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

<sup>1</sup> Jf. § 11-6 (1).



# Forskrift om tvangssalg ved medhjelper

## *Innholdsfortegnelse*

|   |   |
|---|---|
| Forskrift om tvangssalg ved medhjelper.....   | 1 |
| Innholdsfortegnelse.....  | 1 |
| Kapittel 1. Innledning .....  | 2 |
| Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse .....   | 2 |
| Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse .....  | 3 |
| Kapittel 4. Namsmannen som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig..... | 5 |
| Kapittel 5. Ikrafttredelse .....  | 5 |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Dato</b>           | 04.12.1992 nr. 895                     |
| <b>Departement</b>    | Justis- og beredskapsdepartementet     |
| <b>Avd/dir</b>        | Lovavd.                                |
| <b>Publisert</b>      | Avd I 1992 1289                        |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 01.01.1993                             |
| <b>Sist endret</b>    | FOR-2010-04-09-507                     |
| <b>Endrer</b>         |  |
| <b>Gjelder for</b>    | Norge                                  |
| <b>Hjemmel</b>        | LOV-1992-06-26-86-§2-10                |
| <b>Sys-kode</b>       | E05                                    |
| <b>Næringskode</b>    | 9121                                   |
| <b>Kunngjort</b>      |  |
| <b>Rettet</b>         |  |
| <b>Korttittel</b>     | Forskrift om tvangssalg ved medhjelper |

**Hjemmel:** Fastsatt ved kgl.res. 4. desember 1992 i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven 26. juni 1992 nr. 86 § 2-10. Fremmet av Justis- og politidepartementet.

**Endringer:** Endret ved forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094, 9 mai 2003 nr. 554, 9 april 2010 nr. 507.

## **Kapittel 1. Innledning**

### **§ 1-1. Virkeområde**

Forskriften gjelder for tvangssalg ved medhjelper oppnevnt av namsmyndighetene etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Kapittel 2 og 3 gjelder ikke for namsmann som er oppnevnt av retten som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder eller adkomstdokumenter til leierett til bolig.

0 Endret ved forskrift 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003).

## **Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse**

### **§ 2-1. Når medhjelperen skal stille sikkerhet**

Medhjelperen skal stille sikkerhet etter reglene i dette kapittel når medhjelperen under tvangssalget skal motta kjøpesummen. Namsmyndigheten kan kreve at medhjelperen stiller sikkerhet også i andre tilfeller. Ved tvangssalg av løsøre og andre ikke-realregistrerte formuesgoder enn adkomstdokumenter til leierett til bolig kan namsmyndigheten fritta medhjelperen for å stille sikkerhet når kjøpesummen må antas å bli lavere enn 50 ganger rettsgebyret. Rettsgebyret på det tidspunkt medhjelperen oppnevnes, anvendes.

En medhjelper som har stilt sikkerhet i samsvar med bestemmelse i eller i medhold av annen lov som dekker ansvar som nevnt i § 2-3, plikter ikke å stille sikkerhet etter forskriften her.

### **§ 2-2. Sikkerhetens form**

Sikkerheten stilles ved at det hos namsmyndigheten deponeres en erklæring fra et norsk skadeforsikringsselskap eller et annet norsk foretak med rett til å drive finansieringsvirksomhet etter lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner 10 juni 1988 nr 40 § 1-4 (sikkerhetsstilleren) om at

sikkerhetsstilleren påtar seg på vilkår som nevnt i forskriften § 2-5 å innestå for oppfyllelse av medhjelperens ansvar som nevnt i § 2-3 innenfor rammen av et nærmere angitt beløp som oppfyller kravene i § 2-4.

Namsmyndigheten kan nekte å godta erklæringen dersom det er tvil om den oppfyller kravene i første ledd.

### **§ 2-3.Hva sikkerheten dekker**

Sikkerheten dekker erstatningsansvar som medhjelperen pådrar seg overfor partene, rettighetshaverne og kjøperen under utførelsen av det eller de salgsoppdrag sikkerheten gjelder for. Dersom medhjelperen mottar kjøpesummen, dekker sikkerheten også at kjøpesummen blir utbetalt av medhjelperen.

### **§ 2-4.Sikkerhetens størrelse**

Namsmyndigheten fastsetter hvor stor sikkerheten skal være. Når medhjelperen skal motta kjøpesummen, skal sikkerheten minst være lik det beløp kjøpesummen antas å bli.

Dersom sikkerheten er en felles sikkerhet for de salgsoppdrag som en medhjelper mottar fra samme namsmyndighet og medhjelperen skal motta kjøpesummen i ett eller flere av oppdragene, skal sikkerheten til enhver tid minst være lik den samlede sum av de antatte kjøpesummer i de salgsoppdrag som medhjelperen har under behandling. Medhjelperen kan ikke gis nye salgsoppdrag dersom det vil føre til at den samlede sum av kjøpesummene vil overstige sikkerheten.

### **§ 2-5.Nærmere krav til sikkerheten**

Skadelidte kan kreve dekning direkte fra sikkerhetsstilleren uten først å rette krav mot medhjelperen.

Sikkerhetsstilleren kan ikke gjøre gjeldende andre innsigelser mot krav fra skadelidte enn de innsigelser medhjelperen selv har i forholdet til skadelidte.

Oppsigelse av sikkerheten eller bortfall av sikkerheten på annen måte er ikke virksomt i forhold til skadelidte før en måned etter at namsmyndigheten har mottatt melding om bortfallet.

Sikkerhetsstilleren kan overfor skadelidte ikke påberope at det er foretatt utbetalinger under sikkerheten med mindre namsmyndigheten er varslet om utbetalingen senest samtidig med at utbetalingen fant sted.

## **Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse**

### **§ 3-1.Innledning**

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

### **§ 3-2.Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre**

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

### **§ 3-3.Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomsdokumenter til leierett til bolig**

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003), 9 april 2010 nr. 507 (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010).

#### **§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg**

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

#### **§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter**

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

#### **§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse**

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

#### **§ 3-7. Godtgjørelse dersom tvangssalg gjennom medhjelperen ikke gjennomføres**

Dersom tvangssalget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket nødvendige faktiske utgifter og dessuten et rimelig vederlag for arbeidet. Det samme gjelder dersom tvangssalget gjennomføres på annen måte enn gjennom medhjelperen.

Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelperoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.

0 Endret ved forskrift 9 mai 2003 nr. 554 (i kraft 1 juli 2003).

## **Kapittel 4. Namsmannen som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig**

### **§ 4-1. Når namsmannen kan oppnevnes som medhjelper**

Foruten ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig i lensmannsdistrikt, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 11-12 jf § 12-6, kan namsmannen oppnevnes som medhjelper ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig utenfor lensmannsdistrikt når særlige forhold gjør det påkrevd. Det samme gjelder ved tvangssalg av andre realregistrerte formuesgoder.

### **§ 4-2. Begrensninger i namsmannens myndighet som medhjelper**

Namsmannen kan som medhjelper bare begjære fravikelse av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14 annet ledd når utgiftene til fravikelsen er forskuttert.

Tiltak som nevnt i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-15 kan namsmannen bare iverksette når saksøkeren eller en annen panthaver har begjært det og dessuten har forskuttert utgiftene.

En namsmann som er oppnevnt som medhjelper, kan ikke avgi inneståelseserklæringer eller på annen måte påta staten et særlig ansvar for riktig oppgjør. Første punktum er ikke til hinder for at namsmannen bistår som nevnt i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33 annet ledd forutsatt at kjøperen eller dennes långiver forskutterer registreringskostnadene.

## **Kapittel 5. Ikrafttredelse**

### **§ 5-1. Ikrafttredelse**

Forskriften trer i kraft 1 januar 1993.

Forskriften gjelder ikke for saker om tvangsfullbyrdelse som fortsatt skal behandles etter lov 13 august 1915 nr 7 om tvangsfullbyrdelse.

## **ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

### **Generelt**

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivning, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### **Hvem kan være medhjelper?**

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

### **Markedsføringen**

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonse for eiendommen at denne tvangsselges.

Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### **Feil og mangler, heftelser m.m.**

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i.

Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner.

Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

### **Budgivning**

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet.

Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsvil i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper

- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

### **Oppgjør og overtagelse**

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

### **Skjøte/adkomstdokumenter**

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.