

ENEBOLIG I KJELDEBOTN



HENRIKHAUGVEIEN 110, 8543 KJELDEBOTN

Markedsverdi kr 300 000,-

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m², BRA-i: 125 m²

Eiet tomt: 1862,7 m²

Medlem av Den Norske Advokatforening

•**Advokat Tor J. Strand**
Org.nr. 971 390 638 MVA
Klientkonto 4520.07.39977
Mobil 480 67 000
e-post: tjs@afnarvik.no

•**Advokat Svein- Arvid Frantzen**
Org.nr. 988 973 238 MVA
Klientkonto 4545.16.08405
Mobil 901 08 853
e-post: saf@afnarvik.no

•**Advokat Kjartan Wiik**
Org.nr. 815 560 272
Klientkonto 4520.18.90202
Mobil 911 31 781
e-post: kw@afnarvik.no



- Eiendommen:** Frittliggende enebolig på eiendomstomt.
- Tomt:** Arealet på tomten er 1862,7 m².
Tomten er noe skrånende, men opparbeidet med plen og parkeringsplasser.
- Beliggenhet:** Eiendommen ligger i landlige omgivelser med fin utsikt mot Stopålvannet.

Avstanden til Kjeldebotn med dagligvarebutikk m.m. er ca. 6,5 km.
- Adkomst:** Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
- Parkering:** Parkering på tomta.

Byggeår:	Boligen er bygget i 1960, jf. vedlagte tilstandsrapport.
Inneholder:	Boligen inneholder et loft med 4 soverom og en gang. 1. etasje har vindfang, toalettrom, hall med trapp, bod, bad, gang, soverom, stue og kjøkken. Kjelleren er uinnredet.
Standard:	Boligen har gjennomgått noen oppgraderinger, men bærer preg av manglende vedlikehold og prosjekter som er påbegynt, men ikke gjort ferdig. Det er behov for omfattende tiltak på tak, vinduer, dører, våtrom og drenering for å sikre boligens funksjonalitet og levetid. Det anbefales å lese tilstandsrapporten grundig. Når det gjelder tilstandsgrad og avvik, henvises det til vedlagte tilstandsrapport for detaljerte beskrivelser. Nedenfor følger en oppsummering av de avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3), 2 (TG2) eller «ikke undersøkt» (TG IU): TILSTANDSGRAD 3 (Store eller alvorlige avvik): - Utvendig > Veggkonstruksjon - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Utvendig > Dører - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Innvendig > Pipe og ildsted - Innvendig > Kryp kjeller - Innvendig > Innvendige trapper - Innvendig > Andre innvendige forhold - Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold - Tomteforhold > Drenering TILSTANDSGRAD 2 (Avvik som kan kreve tiltak): - Utvendig > Taktekking - Utvendig > Nedløp og beslag - Utvendig > Vinduer - Innvendig > Overflater - Innvendig > Radon - Innvendig > Rom under terreng

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Septiktank

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TG IU):

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Energimerking:	G – gul. Energiattest kan fås ved henvendelse til megler.
Vann:	Opplysninger fått av eier: Det ligger vannrør til felles brønn. (Fotografi av omtrentlig plassering er vedlagt). Brønnen ligger på en annen eiendom, 370/69, og det finnes ingen tinglyste rettigheter. Anlegget er antakelig fra byggeår. Vannet er av dårlig kvalitet (overflatevann på våren og ved store nedbørsmengder) og det er dårlig trykk.
Avløp:	Eiendommen har septiktank, men av ukjent type og tilstand.
Kommunale avgifter:	Årlige kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt) er kr 9 888,- og eiendomsskatten er kr 5 304,-, jf. vedlagte tilstandsrapport.
Formuesverdi:	Kr 125.000,-, jf. vedlagte bekreftelse på formuesverdi.
Byggetegninger:	Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegningene tar ikke for seg loftet og kjeller, men det er ingenting som tyder på at dette har endret bruk siden byggeår.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:	Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Regulering:	Eiendommen ligger ifølge Narvik kommunes kartdata ikke inn under en reguleringsplan, men området omfattes av kommunedelplanen. Området er i all hovedsak bebygget med boliger og fritidsboliger med spredt bebyggelse.
Matrikkel:	Gnr. 370, bnr. 175 i Narvik kommune.
Hjemmelshaver:	Kjell Ole Johan Slåttli.
Tinglyste rettigheter:	Foruten pengeheftelser er der ingen tinglyste rettigheter på eiendommen. Alle pengeheftelser vil bli slettet ved salg.
Takst:	Tilstandsrapport av 20.09.2024, utført av Takstfabrikken AS v/Jonas Grønnli.
Markedsverdi:	Kr 300.000,-, jf. vedlagte tilstandsrapport.
Visning:	Visning avtales ved henvendelse til advokat Kjartan Wiik.
Ledig:	Etter avtale.

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

I tillegg til kjøpesummen kommer dokumentavgift og utgifter til tinglysing av skjøte og pantobligasjoner:

- 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift til staten.
- Kr 545,- for tinglysing av skjøtet.
- Kr 545,- for tinglysing av pantobligasjon.

Omkostninger betales av kjøper. Det tas forbehold om endringer i gebyrene

Generelle opplysninger/særskilte merknader:

Midtre Hålogaland tingrett har besluttet tvangssalg av eiendommen. Advokat Kjartan Wiik er av tingretten oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget. Vi gjør oppmerksom på at eiendommen selges etter tvangsfullbyrdslovens regler om tvangssalg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg. Bestemmelser om tvangssalg er inntatt i budskjemaet som er vedlagt prospektet. Bestemmelsene om tvangssalg bør gjennomgås nøye før bud legges inn.

Prospekt er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt i tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapportens opplysninger. Kjøper oppfordres også til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at medhjelper ikke har kjennskap til eiendommens tilstand utover det som er oppgitt i tilstandsrapporten. Medhjelper innestår ikke for eventuelle feilaktige og/eller mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til medhjelper. Det første budet skal inngis på vedlagt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver legitimere seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. Medhjelper skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Bud inngis til advokat Kjartan Wiik på vedlagt budskjema. Bud må være bindende i minst 6 uker.

Vedlegg:

1. Utskrift fra grunnboken datert 14.01.2025
2. Tilstandsrapport av 20.09.2024, utført av Takstfabrikken AS
v/Jonas Grønnli, inkludert
 - Melding om takst og skatt
 - Faktura kommunale avgifter, termin 1 2024
 - Matrikkelrapport
 - Opplysninger fra Ofoten Brann og Redning IKS
 - Skylddelingsforretning
 - Tilbygg - Byggemelding
 - Tilbygg - Byggetegning
 - Ingen ferdigattest/brukstillatelse
3. Bekreftelse på formuesverdi
4. Kommunale eiendomsavgifter og legalpant
5. Situasjonsskart
6. Fotografi av omtrentlig plassering av vannrør
7. Budskjema

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/5404-1/75
15.09.2003

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 140 000
SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1512133-1/200
03.06.2024 21.00

**** TVANGSSALG BESLUTTET**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
GJELDER: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
TINGRETT: Midtre Hålogaland
SAKSNR: 24-020693TVA-TMHA/TNAR

2003/5404-1/75

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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2003/5405-1/75
15.09.2003

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 380 000
PANTHAVER: OFOTEN SPAREBANK
LØPENR: 6441148

2020/2447777-1/200
12.05.2020 14.06

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 12.05.2020, KL. 14.00
BELØP: NOK 128 231
SAKSØKER: BANK NORWEGIAN ASA
ORG.NR: 991 455 671
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2926348-1/200
26.08.2020 13.38

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 26.08.2020, KL. 13.33
BELØP: NOK 41 548
SAKSØKER: EIKA DIGITALBANK AS
ORG.NR: 989 997 254
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2970953-1/200
04.09.2020 09.04

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 04.09.2020, KL. 08.57
BELØP: NOK 66 915
SAKSØKER: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK
AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK
ORG.NR: 982 793 386

Kommune: 1806 NARVIK

Gnr: 370 Bnr: 175

	PROSESSFULLMEKTIG: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK ORG.NR: 982 793 386 SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN F.NR: 170569 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2971032-1/200 04.09.2020 09.12	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 04.09.2020, KL. 09.05 BELØP: NOK 36 945 SAKSØKER: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK ORG.NR: 982 793 386 PROSESSFULLMEKTIG: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK ORG.NR: 982 793 386 SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN F.NR: 170569 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2971085-1/200 04.09.2020 09.17	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 04.09.2020, KL. 09.13 BELØP: NOK 22 696 SAKSØKER: SPAREBANK 1 FINANS NORD-NORGE AS ORG.NR: 930 050 237 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN F.NR: 170569 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/43190-1/200 12.01.2023 21.00	** ENDRING VED FUSJON FRA: MODHI NORGE AS ORG.NR: 952 226 010 TIL: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048
2024/1099199-1/200 14.02.2024 13.10	** TINGLYSING PÅ NYTT ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2971125-1/200 04.09.2020 09.21	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 04.09.2020, KL. 09.18 BELØP: NOK 120 226 SAKSØKER: BANK NORWEGIAN ASA ORG.NR: 991 455 671 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN F.NR: 170569 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/3053107-1/200 21.09.2020 12.39	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 21.09.2020, KL. 12.36 BELØP: NOK 95 366 SAKSØKER: ENTERCARD NORGE - FILIAL AV ENTERCARD GROUP AB ORG.NR: 919 061 545 PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS ORG.NR: 835 302 202 SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN F.NR: 170569 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2020/3174784-1/200 14.10.2020 21.00	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 08.10.2020, KL. 12.50 BELØP: NOK 12 725 SAKSØKER: American Express Europe S.A LØPENR: 20023023

Kommune: 1806 NARVIK

Gnr: 370 Bnr: 175

PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3271180-1/200
03.11.2020 11.43

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 03.11.2020, KL. 11.41
BELØP: NOK 52 407
SAKSØKER: NORDEA DIRECT BANK ASA
ORG.NR: 990 323 429
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS
ORG.NR: 915 440 541
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/268878-1/200
04.03.2021 13.12

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 03.02.2021, KL. 13.06
BELØP: NOK 56 214
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43196-1/200
12.01.2023 21.00

**** ENDRING VED FUSJON**
FRA: MODHI COLLECT AS
ORG.NR: 948 063 603
TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048

2021/269651-1/200
04.03.2021 13.54

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 04.03.2021, KL. 13.50
BELØP: NOK 23 388
SAKSØKER: RESURS BANK AB
ORG.NR: 984 150 865
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/280603-1/200
08.03.2021 21.00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 04.03.2021, KL. 13.33
BELØP: NOK 7 948
SAKSØKER: Collector Bank Ab
LØPENR: 20025630
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1258172-1/200
07.11.2022 07.31

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 06.11.2022, KL. 15.00
BELØP: NOK 107 891
SAKSØKER: INTRUM CAPITAL AS
ORG.NR: 958 422 830
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM OBLIGATIONS AS
ORG.NR: 945 153 547
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/452055-1/200
03.05.2023 11.34**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 03.05.2023, KL. 09.21

BELØP: NOK 179 100

SAKSØKER: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA
BANK GROUP AB (PUBL)

ORG.NR: 916 573 154

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN

F.NR: 170569

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/453672-1/200
03.05.2023 13.58**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 03.05.2023, KL. 10.44

BELØP: NOK 77 331

SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS

ORG.NR: 919 628 103

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN

F.NR: 170569

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/502892-1/200
15.05.2023 21.00**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 03.05.2023, KL. 13.07

BELØP: NOK 16 311

SAKSØKER: AMERICAN EXPRESS EUROPE S.A.

LØPENR: 20036789

PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS

ORG.NR: 848 579 122

SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN

F.NR: 170569

2023/512024-1/200
19.05.2023 09.49**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 19.05.2023, KL. 09.15

BELØP: NOK 9 444

SAKSØKER: NARVIK DYREKLINIKK AS

ORG.NR: 987 753 870

PROSESSFULLMEKTIG: CREDICARE AS

ORG.NR: 843 805 442

SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN

F.NR: 170569

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1186865-1/200
25.10.2023 10.04**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 25.10.2023, KL. 09.54

BELØP: NOK 8 329

SAKSØKER: ALEKTUM FINANS AS

ORG.NR: 985 675 279

PROSESSFULLMEKTIG: ALEKTUM AS

ORG.NR: 950 520 140

SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN

F.NR: 170569

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1187075-1/200
25.10.2023 10.21**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 25.10.2023, KL. 10.15

BELØP: NOK 30 345

SAKSØKER: SPAREBANK 1 FINANS NORD-NORGE AS

ORG.NR: 930 050 237

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS AVD BERGEN

ORG.NR: 985 815 208

SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN

F.NR: 170569

ELEKTRONISK INNSENDT

Kommune: 1806 NARVIK

Gnr: 370 Bnr: 175

2023/1187213-1/200
25.10.2023 10.34**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 25.10.2023, KL. 10.32
BELØP: NOK 43 986
SAKSØKER: RIVERTY NORWAY AS
ORG.NR: 994 210 130
PROSESSFULLMEKTIG: GOTHIA AS
ORG.NR: 957 294 227
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1981442-1/200
20.09.2024 13.16**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 20.09.2024, KL. 13.12
BELØP: NOK 203 720
SAKSØKER: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA
BANK GROUP AB (PUBL)
ORG.NR: 916 573 154
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2288609-1/200
26.11.2024 11.07**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 26.11.2024, KL. 10.59
BELØP: NOK 57 604
SAKSØKER: LOWELL FINANS AS
ORG.NR: 913 953 517
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2412497-1/200
30.12.2024 07.31**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 28.12.2024, KL. 18.29
BELØP: NOK 58 795
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
F.NR: 170569
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**1961/2082-1/75**
18.10.1961**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1806 GNR:370
BNR:69

1995/6640-1/75
23.10.1995**MÅLEBREV**

veggrunn gnr 205/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1452051-1/200
01.01.2020 00.00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:1854 GNR:70 BNR:175

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Henrikhaugveien 110, 8543 KJELDEBOTN



NARVIK kommune



gnr. 370, bnr. 175

Markedsverdi

300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 20010-1205

Referansenummer: UL1765

Autorisert foretak: Takstfabrikken AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Grønnli

Vår ref: Jonas Grønnli



TAKST FABRIKKEN

Medlem av

Norsk takst



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.

TAKSTFABRIKKEN

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

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

Vi har som mål å sikre en mest mulig miljøvennlig leveranse av våre tjenester. Å være Miljøfyrtårn-bedrift setter krav til oss som bedrift om til enhver tid å tenke miljø gjennom hele næringskjeden og inneha et godt internkontrollsystem med gode rutiner.

Vi ser at arbeidet med miljøtiltakene har vært med på å skape en mer miljøvennlig drift, samtidig som det gir en tydelig og dokumentert miljøprofil.



Rapportansvarlig

Jonas Grønnli

Uavhengig Takstingeniør

post@takstfabrikken.no

959 37 231



TAKST FABRIKKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom: Våtrommet i boligen er fra 1980-tallet og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt og våtsone. Det er påvist betydelige avvik, blant annet løst gulvbelegg, manglende oppkanter, og utilstrekkelig sikring mot fukt i dusjområdet. Det anbefales totalrenovering av badet for å kunne tåle normal bruk i henhold til dagens forskrifter.

Kjøkken: Kjøkkenet har eldre innredning fra 1980-tallet med skader på overflater og innredning utover normal slitasje. Avtrekksvifte fungerer tilfredsstillende. Lokal utbedring eller utskifting av innredning må påregnes.

Tak: Taket er tekket med metalltakpanner fra antatt 1980-1990-tallet, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak. Det mangler vindskibord langs hele siden av tilbygget.

Vinduer og dører: De fleste vinduer er fra 1983, med noen nyere fra 2011 og 2018. Det er påvist kondensskader og sprekker i enkelte glassruter samt slitte karmen med sprekker i treverket. Enkelte dører har råteskader og sitter løst i karmen. Det anbefales utskifting av råteskadede dører og vedlikehold av vinduer.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er delvis fra byggeår og noe fra senere tid. Det er indikasjoner på ufagmessig arbeid ved oppgraderinger. Det mangler stikkontakter og brytere i stuen. Det anbefales en full el-kontroll av registrert elektroinstallatør.

Drenering: Dreneringen er utilstrekkelig, og det mangler fuktsikring av grunnmur. Det er påvist vanninntrenging i kjeller, og dreneringen har passert forventet levetid. Det anbefales at dreneringen skiftes ut for å sikre boligens grunnmur mot fuktinntrenging.

Generelt vedlikehold: Boligen har omfattende vedlikeholdsbehov. Kledningen er mangelfull og flere steder utsatt for råteskader. Terrenget rundt grunnmuren har ikke tilfredsstillende vannavledning, noe som kan medføre ytterligere fuktskader. Innvendig har boligen flere uferdige prosjekter, med manglende listverk og overflatebehandlinger. Innvendige trapper har mangler i rekkverk og håndløper.

Konklusjon: Boligen har gjennomgått noen oppgraderinger, men bærer preg av manglende vedlikehold og påbegynte prosjekter. Det er behov for omfattende tiltak på tak, vinduer, dører, våtrom og drenering for å sikre boligens funksjonalitet og levetid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

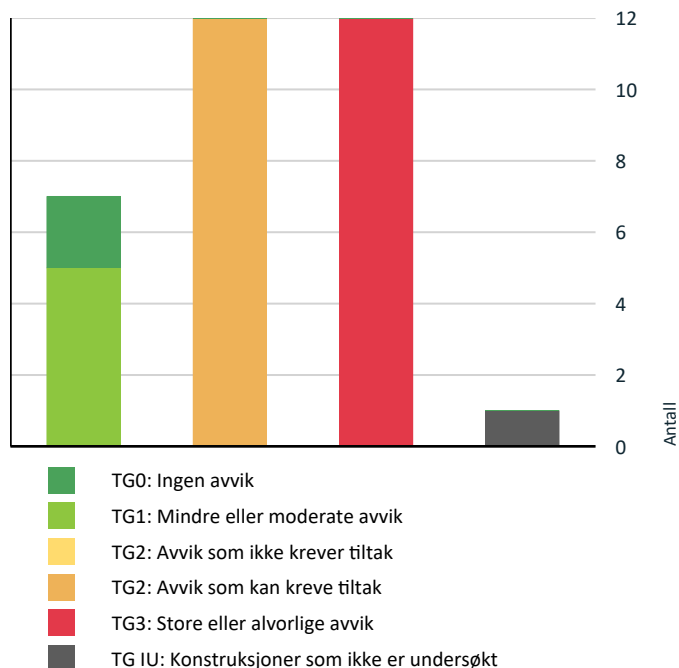
Enebolig

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

Tegningene tar ikke for seg loftet og kjeller, men det er ingenting som tyder på at dette har endret bruk siden byggeår.

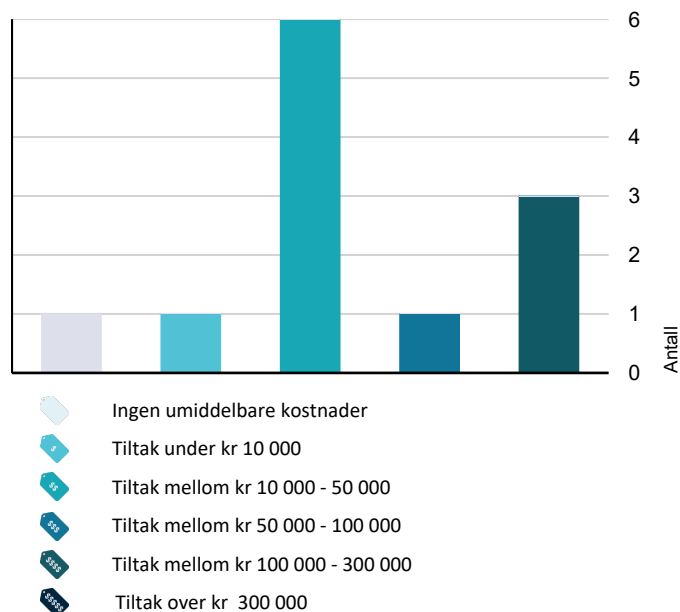
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen gjør ekstra oppmerksomt på at eiendommen selges som et tvangssalg med medhjelper. Egenerklæring er ikke utfylt, og informasjon fra hjemmelshaver er derfor enten manglende eller svært begrenset.

Ved tvangssalg med medhjelper har kjøper begrensede muligheter til å reklamere på feil og mangler sammenlignet med ordinære salg. Eiendommer som selges på denne måten selges normalt "som den er", og kjøper overtar derfor risikoen for skjulte feil og mangler, med mindre disse er bevisst tilbakeholdt av selger eller medhjelper.

Tilstandsrapporten er et viktig verktøy for å informere om synlige mangler og redusere risikoen for fremtidige reklamasjoner.

Visse konstruksjoner eller områder som ikke er tilgjengelig for inspeksjon på grunn av bygningens tilstand eller hindringer vil ikke bli inspisert, og derfor kan det forekomme skjulte mangler som ikke er identifisert i denne rapporten.

Rapporten er basert på en visuell befaring i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Ingen destruktiv testing ble utført, og skjulte feil kan derfor ikke utelukkes. Kjøper har plikt til å sette seg inn i tilstandsrapporten og utføre egen besiktigelse av eiendommen. Rapporten dekker kun synlige avvik ved befaringen.

Kostnadsanslagene i denne rapporten er basert på standard tiltak og kan variere betydelig avhengig av ytterligere funn under utbedringsarbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. 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](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpanner av metall, Decra, AeroDek eller lignende.
Antatt 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det mangler vindskibord langs hele siden av tilbygg

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vindskibord og takkasse må monteres for å minimere risikoen for inndriv av regnvann som gir økt risiko for vanninntrenging og skader på konstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Ukjent alder, antatt 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Stige med bøyler over møne er ikke lenger godkjent som adkomst til pipe for feier. Stige skal være fastmontert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Utilstrekkelig vannavledning kan føre til fuktskader på grunnmuren og underliggende konstruksjoner.



Veggkonstruksjon

Konstruert i trevirke, ukjent mengde isolasjon. Utvendig kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Flere områder mangler utvendig kledning, noe som øker risikoen for vanninntrengning og skader på konstruksjonen.
Synlig råteskade der takrennenedløp mangler.
Deler av kledning har allerede skader.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kledning/fasade må kompletteres for å minimere risikoen for skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruert i trevirke som saltak. Luke til kaldloft på hovedtaket er tilgjengelig fra gang.
Luke til kaldloft over tilbygg tilgjengelig fra utvendig luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

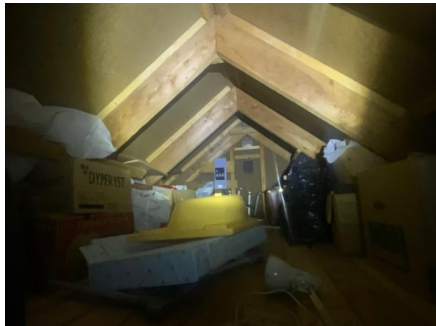
Det ble funnet store mengder avføring etter mus.
Minimalt med ventilering av kaldloft på hovedtak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer som var mulig å konstatere produksjonsår:
De fleste vinduer er fra 1983
Ett vindu i stue fra 2018 og ett vindu på bad fra 2011

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

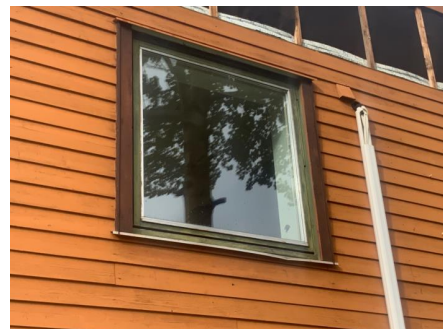
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Dører

Teak ytterdør, produsert 1982
Malt balkongdør, produsert 2011

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Både kjellerdør og ytterdør sitter løst i karmen.

Konsekvens/tiltak

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

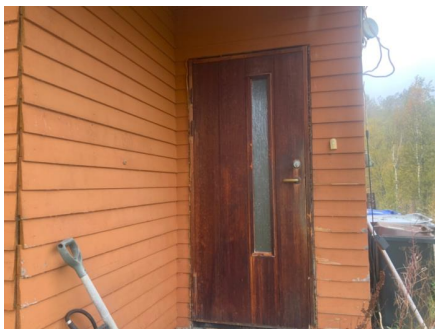
Dører som mangler omramming må omrammes for å minimere risikoen for skader fra f.eks. vær.

Dører som ikke sitter tilstrekkelig festet i karmen må festes.

Ytterdør har fysiske skader, mens kjellerdør har råteskader. Begge bør vurderes byttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater er fra forskjellige tidsperioder helt fra byggeår til 2018 slik takstmannen kan se det. Stor variasjon i kvalitet og standard. Flere påbegynte prosjekter som mangler delvis listverk, plater med mer.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler overflater flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøper må påberegne omfattende arbeider i å gjøre ferdig påbegynte overflatebehandling.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje er konstruert i trevirke. Isolert med ukjent mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Tilstandsrapport

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

Det er små høydeforskjeller i stue/kjøkken, mens i gang er det mer enn 30 mm skjevhet i gulv innenfor 2 meter.

En del av tilbygget står på søyler. Man ser fra underside at det mangler både stubbgulv og isolasjon flere steder.

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: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette gir automatisk tilstandsgrad 2, men det understrekes at det ikke er krav til at det skal foreligge målinger eller tiltak i bolig som ikke leies ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling eller tiltak om eier selv bor i boligen, men om man leier den ut er det krav til både målerapport og eventuelle tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Type pipe: Teglsteinpipe.

Type ildsted og plassering: Jøtul vedovn på kjøkken.

Pipens synlige sider: Det som er synlig har ingen større sprekker, men pipen er ikke synlig på alle sider.

Ildstedets røykinnføringer: Det er åpent hull fra stue inn i pipe da vedovn er fjernet.

Materialer under og bak ovnen samt avstand: Betong og metallplate, ok.

Sotluke plassering og avstand: I kjeller. Rikelig med avstand til brennbart materiale.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

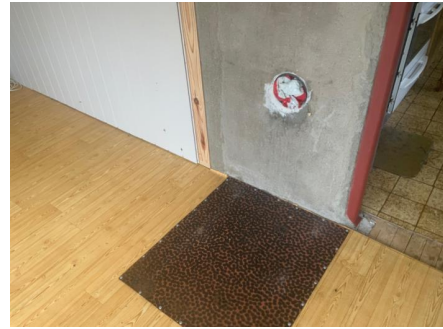
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Vedovn i stue må monteres eventuelt at hull tettes. Alternativ tiltak for å utbedre pipe/ikke synlige vanger er å rehabilitere pipen med nytt innvendig rør, da blir kravet at 2 av sidene skal være synlig.

Det anbefales en teknisk gjennomgang av Ofoten Brann for å sikre at pipe og ildsted oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjeller, betongoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Det er ringmur under tilbygget bad og gang, uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Det mangler deler av rekkverk på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Nyere dører på loftet. Mangler foringer og listverk på flere av dem.
Dører fra antatt 1980-tallet i 1. etasje.



TG 3 Andre innvendige forhold

Er det registrert tegn til at det er eller har vært skadedyr i boligen?
Ja. Betydelig mengde avføring etter mus ble funnet både på kaldloft og i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betydelig mengde avføring etter mus ble funnet både på kaldloft og i kjeller.

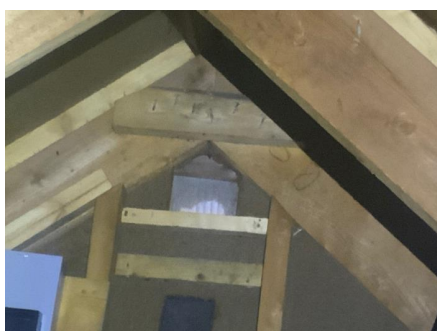
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sørg for å tette alle hull som er seks millimeter i diameter, eller mer. Sørg også for å forsterke utsatte steder med for eksempel finmasket metallnetting, byggeskum eller silikon. Utsatte steder kan typisk være ytterkledningen på huset, i grunnmuren, eller ved ventiler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Byggeår: Ukjent, antatt 1980-tallet.

Baderom som er oppført før 1997 skal etter instruks fra Norsk Takst per rapportdato ikke tilstandsvurderes og får automatisk TG3 som følge av alder.

Overflater: Delvis terraflex og delvis gulvbelegg på gulv. Vinyltapet på vegger.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: Antatt basert på byggesøknad

Vurdering av avvik:

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

Betydelige feil på gulv som løst gulvbelegg, ikke godkjente oppkanter.

Betydelige feil på vegger i dusjområde hvor våtsone ikke er tilstrekkelig sikret mot fukt.

Skader på innredning. Skader på vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet bør ikke brukes slik det er i dag.

For å oppfylle dagens krav til tettesjikt og forhindre fremtidige fuktproblemer, er det nødvendig med en totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



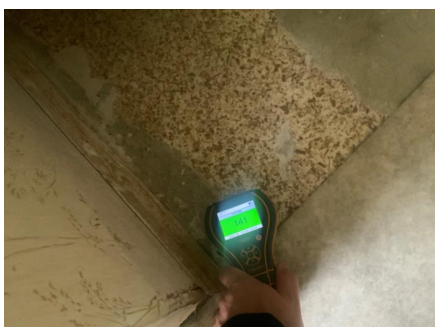
1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsoner ligger mot yttervegg.

Det var mulig å ta hull fra soverom mot baderomsinnredning og fra bod/tidligere wc i gang mot badet, men dette er i tørre soner hvor det er liten sannsynlighet for at det finnes fukt.

Det ble brukt fuktindikator flere steder både på gulv og vegg uten at det ble registrert noen unormale indikeringer. Det er tydelig at boligen ikke har vært i bruk på lengre tid, så noe bruksvann har ikke truffet overflater på lenge.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning, antatt å være fra 1980-tallet.
Slette laminerte fronter. Laminat benkeplate. Heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utblås til luftpipe.
Ingen avvik fra sjekklister.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rom med vegghengt vask/servant. Toalett er fjernet.

Vurdering av avvik:

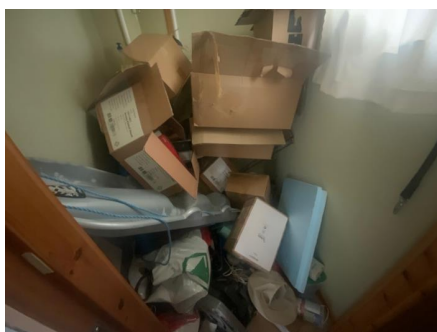
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Toalett er fjernet. Rommet var i bruk som lagringsplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om rommet skal brukes må det konstateres at rør-anlegg fungerer samt supplere med toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det som var synlig av innvendige vannrør besto av kobberør i plastkappe samt noe plastrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Noe ufaglig utført arbeid i kjeller ved bereder.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

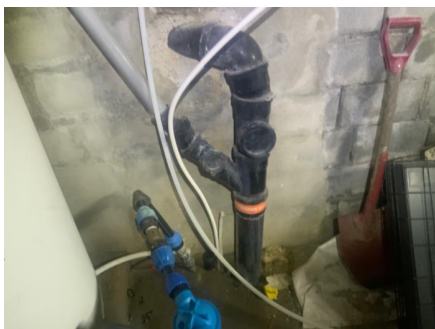
Det som var synlig av avløpsrør besto av plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Byggets funksjon/bruk tilsier ikke at det er behov for annet enn den naturlige ventileringen.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe montert i stue. Ukjent alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Type bereder: Oso

Produksjonsdato: 2006

Plassering: Kjeller.

Er varmtvannstank eldre enn 20 år ?

Nei

Er varmtvannstank defekt?

Nei

Er det påvist manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank?

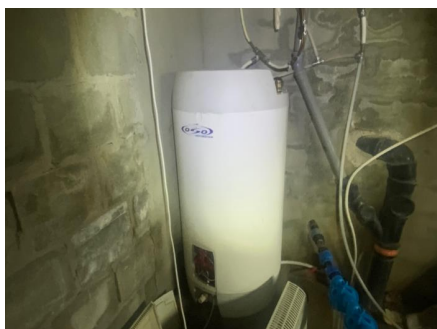
Nei.

Er det påvist synlige avvik på fundament berederen står på?

Nei

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 og generelt om anlegget: Skrusikringer. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert. Det mangler stikkontakter og brytere i stue. Det er flere ting som tyder på at anlegget er ufaglig oppgradert og ombygget.

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i bod i 1. etasje.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Spørsmål ikke besvart

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte 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?

Ja

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?

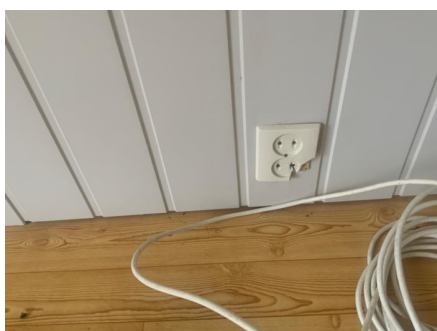
Ja Det tyder på at deler av anlegget er ufaglig utført.

Generell kommentar

Basert på at det tyder på en del ufaglig montasje anbefales det på generell basis at anlegget kontrolleres av elektriker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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 forenklede 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.

Ingenting av godkjent slukkemateriell og varsling eksisterer ikke i boligen.

Dette kan midlertidig enkelt ordnes med å montere røykvarslere:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom jmf Hjemmel: LOV-2002-06-14-20-§5

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom og for hver etasje:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter

d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A

e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Finnes ikke.

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Finnes ikke.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Antatt berg eller steinfylling.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder og tilstand på drenering. Ingen synlig grunnmurspapp. Synlig vanninntrenging i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein på hovedhuset. Støpt grunnmur på tilbygg gang. Tilbygg stue står på søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør tettes med murpuss og overvåkes om de sprekker opp igjen (om det fortsatt er bevegelse i grunnen)

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Boligen står i skrånede terreng.
Ingen avvik fra sjekkliste.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledning fra bolig: Ukjent,

Tilstandsrapport

Vannledning til bolig: Ukjent.

TG 2 Septiktank

Ukjent type septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av antatt alder kan man forvente at man innen kort tid vil få pålegg om utbedring til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/125 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, Hall m/trapp, 2 Bod, Bad, 2 Gang, 5 Soverom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

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

300 000

Konklusjon markedsverdi

300 000

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:

Markedsverdi skal estimere eiendommens verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Markedsverdien følger av nedenforstående vurderinger.

TEKNISK VERDI:

Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrekk for elde, tidsmessigheter og forskriftsendringer. Kostnadene i kalkylen beregnes ut fra en bygning er bygd i samtid. Teknisk verdi iil derfor ta utgangspunkt i hva det vil koste å sette opp tilsvarende bygning etter dagens TEK og kostnader. Det tas utgangspunkt i "Husbankens standard". Kvadratmeterpriser er hentet inn fra diverse tabeller; kalkulasjonsprogram, huskataloger, prislister, samt Husbankens m²- lister. Priser som benyttes som grunnlag oppdateres kvartalsvis ut ifra beregninger hos SSB. Samtlige utregninger tar utgangspunkt i nøkkelferdig bygning. Teknisk verdi skal også synliggjøre tomteverdien. Årsak til forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi er geografisk betinget. Med unntak av tomtekjøp vil kostnader for opparbeidelse av tomt og oppføring av bygninger være relativt like i regionen. For denne eiendommen er den tekniske verdireduksjonen i all hovedsak gjort på bakgrunn ai de referanseår som er angitt i denne rapporten.

SALGBARHET:

Sammen med denne rapportens eiendomsmessige konklusjoner, takstmannens kjennskap til lokalområdet og databasen Eiendomsverdi oppsummeres eiendommens salgbarhet som følger:

Boligen har gjennomgått noe oppgraderinger som blant annet nyere vinduer, yttertak, to tilbygg med mer, men det bærer preg av påbegynte prosjekter og manglende vedlikehold over lengre tid.

Det er behov for snarlige utbedringer av flere avvik som man finner i tilstandsrapporten, slik som utette takrenner som resulterer i råteskader på utvendig kledning og konstruksjon. Manglende utvendig bordkledning og omramninger rundt dører og vinduer flere steder som gir risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Innvendige overflater bør oppgraderes og ferdigstilles flere steder. Badet bør ikke brukes slik det er nå. Det er ikke registrert større skader på badet, men overflater kan ikke anses som egnet for dets bruk.

Det er omfattende arbeider som må utføres innen kort tid.

Et godt utgangspunkt for en rimelig bolig eller fritidsbolig.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fastlandsveien 2 ,8543 KJELDEBOTN 144 m ² 1979 4 sov	09-10-2022	1 550 000	1 500 000		1 500 000	10 417
2 Fastlandsveien 177 ,8543 KJELDEBOTN 90 m ² 1935 3 sov	27-07-2021	890 000	890 000		890 000	9 889
3 Vargfjordveien 14 ,8543 KJELDEBOTN 104 m ² 1954 3 sov	10-10-2023	650 000	550 000		550 000	5 288

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

Eiendomsskatt	Kr.	5 304
Kommunale avgifter	Kr.	9 888
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

TEKNISK VERDI:

Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrekk for elde, utidsmessigheter og forskriftsendringer. Kostnadene i kalkylen beregnes ut fra en bygning er bygd i samtid. Teknisk verdi vil derfor ta utgangspunkt i hva det vil koste å sette opp tilsvarende bygning etter dagens TEK og kostnader. Det tas utgangspunkt i "Husbankens standard". Kvadratmeterpriser er hentet inn fra diverse tabeller; kalkulasjonsprogrammet Byggekost, huskataloger, prislister, samt Husbankens m²- lister. Priser som benyttes som grunnlag oppdateres kvartalsvis ut ifra beregninger hos SSB. Samtlige utregninger tar utgangspunkt i nøkkelferdig bygning. Teknisk verdi skal også synliggjøre tomteverdien. Årsak til forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi er geografisk betinget. Med unntak av tomtekjøp vil kostnader for opparbeidelse av tomt og oppføring av bygninger være relativt like i regionen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

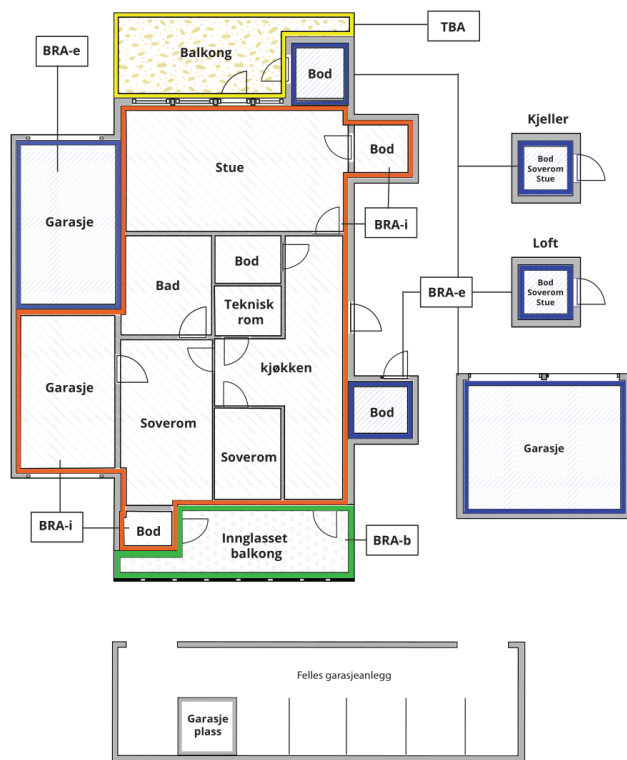
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	85			85			85
Loft	40			40		2	42
Kjeller		39		39			39
SUM	125	39				2	166
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Toalettrom , Hall m/trapp , Bod , Bad , Gang , Soverom , Stue , Kjøkken		
Loft	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene tar ikke for seg loftet og kjeller, men det er ingenting som tyder på at dette har endret bruk siden byggeår.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Jonas Grønnli	Takstingeniør
	Advokatforum Narvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	370	175		0	1862.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Henrikhaugveien 110							
Hjemmelshaver Slåttli Kjell Ole Johan							
Felles formue Kr.				Felles gjeld: Kr.			

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Septiktank. Ukjent type og tilstand.

Regulering

Eiendommen ligger i følge Narvik kommunes kartdata ikke inn under en reguleringsplan, men området omfattes av kommunedelplanen. Området er i all hovedsak bebygget med boliger og fritidsboliger med spredt bebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 631 800	2024
Formuesverdi	År
2 474 189	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
140 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbok	12.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale eiendomsavgifter og legalpant	11.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Melding om Takst og skatt	11.09.2024		Gjennomgått	1	Ja
Kommunale avgifter	30.01.2024		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelrapport	11.09.2024		Gjennomgått	6	Ja
Tilsyn med pipe eller ildsted	13.09.2024		Gjennomgått	2	Ja
Skylddeling	09.10.1961		Gjennomgått	2	Ja
Tilbygg - Byggemelding	20.09.1983		Gjennomgått	3	Ja
Tilbygg - Byggetegning	29.09.1983	Godkjent dato	Gjennomgått	1	Ja
Ingen ferdigattest midlertidig brukstillatelse	11.09.2024		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 symptom 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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.

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

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/UL1765>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MELDING OM TAKST OG SKATT

Slåttli Kjell Ole Johan
Skogveien 53
8520 Ankenes

Gnr: 370	Bnr: 175	Fnr: 0	Snr: 0	Eiendommens adresse: Henrikhaugveien 110
Eierrepresentant:		Slåttli Kjell Ole Johan		
Regningsmottaker:		Slåttli Kjell Ole Johan		
Fritak:		Ingen		
Type Eiendom:		Formuesgrunnlag Bolig		
Antall boenheter:		1		
Boligverdi (kr):		2 474 189		
Skattenivå 70% (kr):		1 731 800		
- Bunnfradrag (100 000)		1 631 800		
Skattesats (‰):		3,25 ‰		
Eiendomsskatt (kr):		5 303		



NARVIK KOMMUNE

8501 NARVIK

FAKTURA

SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN
SKOGVEIEN 53
8520 ANKENES

Fakturanr. 900765930
Kundenr. 70789
Fakturadato 30.01.2024
Forfallsdato 20.02.2024
Bankkonto 4612 65 53161
KID 00070789002000217
Fakturabeløp NOK 2532,00

Utsteder Komm eiendomsavgifter
Organisasjonsnr. 959469059MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 76912000
Deres ref.

Eiendom 370/175/0/0/1 - Henrikhaugveien 110
Eier SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN

Kommunale avgifter termin 1/24 (01.01.24-29.02.24)

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1631800,00 Prom	3,25	1/1	010124-280224	883,83	
RENOVASJON MIDDELS	1,00 Boli	4080,00	1/1	010124-280224	680,00	25%
SLAMGEBYR ORDINÆR	4,00 m3	290,00	1/1	010124-280224	193,33	25%
TILSYN AVLØPSANLEGG	1,00 stk	975,00	1/1	010124-280224	162,50	
TILSYN BOENHET	1.0 stk Tilsyn boenhet	term 1 2024	per år	kr 630	315,00	25%
Netto					2234,66	
MVA					297,08	
Øreavrunding					0,26	
Å betale NOK					2532,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1188,33, MVA: 297,08

VED ØNSKE OM 2 TERMINER PER ÅR ISTEDET FOR 6 (forfall i februar og august), MELD FRA TIL innfordring@narvik.kommu
Spørsmål vedrørende kommunale avgifter rettes til enheten som leverer tjenesten: Vann/avløp/slam: Narvik Vann tlf 769 13 700,
Renovasjon: HRS tlf 769 22 000, Eiendomsskatt: tlf 48 24 93 67/ 757 75 519, Tilsynsavgift: Ofoten Brann tlf 476 02 680.
Spørsmål vedrørende betaling av faktura rettes til tlf. 769 12 230 / innfordring@narvik.kommune.no
Ved betaling etter forfall påløper forsinkelsesrenter og purregebyr.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1806 - NARVIK
Gårdsnummer: 370
Bruksnummer: 175

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.09.2024 kl. 12:54

Produsert av: Mariell Eriksen - Narvik kommune

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MYRLUND
Etableringsdato:	18.10.1961
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 370 / 175	1 862,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170569	SLÅTTLI KJELL OLE JOHAN		Skogveien 53 8520 ANKENES	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7584686	565319		1 862,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	1806 - 370/175
		Omnummerert fra:	1854 - 70/175
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.03.1993		
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet
		Avgiver	1854 - 70/175
		Mottaker	1854 - 205/1
			Arealendring
			0
			0

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Skylddeling	18.10.1961			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1854 - 70/69	-1 900
		Mottaker	1854 - 70/175	1 900

Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser		Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst		Nei
Vegadresse	Henrikhaugveien	54052	110			Grunnkrets	1506 Kjeldebotnmark
			EUREF89 UTM Sone 33			Stemmekrets:	4 Ballangen
			7584685		565318	Kirkesokn:	10060501 Ballangen
						Postnr.område:	8543 KJELDEBOTN
						Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten										
Bygningsnr:	189 390 114	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:	55	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
	Nord: 7584685 Øst: 565318	Bruksareal totalt:	55	Avløp:		Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:				
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	55	0	55	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
54052 Henrikhaugveien 110	H0101			Bolig		55	4	Kjøkken	1	1
										Matrikkelenhet
										370/175

Oversiktskart for 370 / 175

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7584750

7584700

7584650



40m

565200

565250

565300

565350

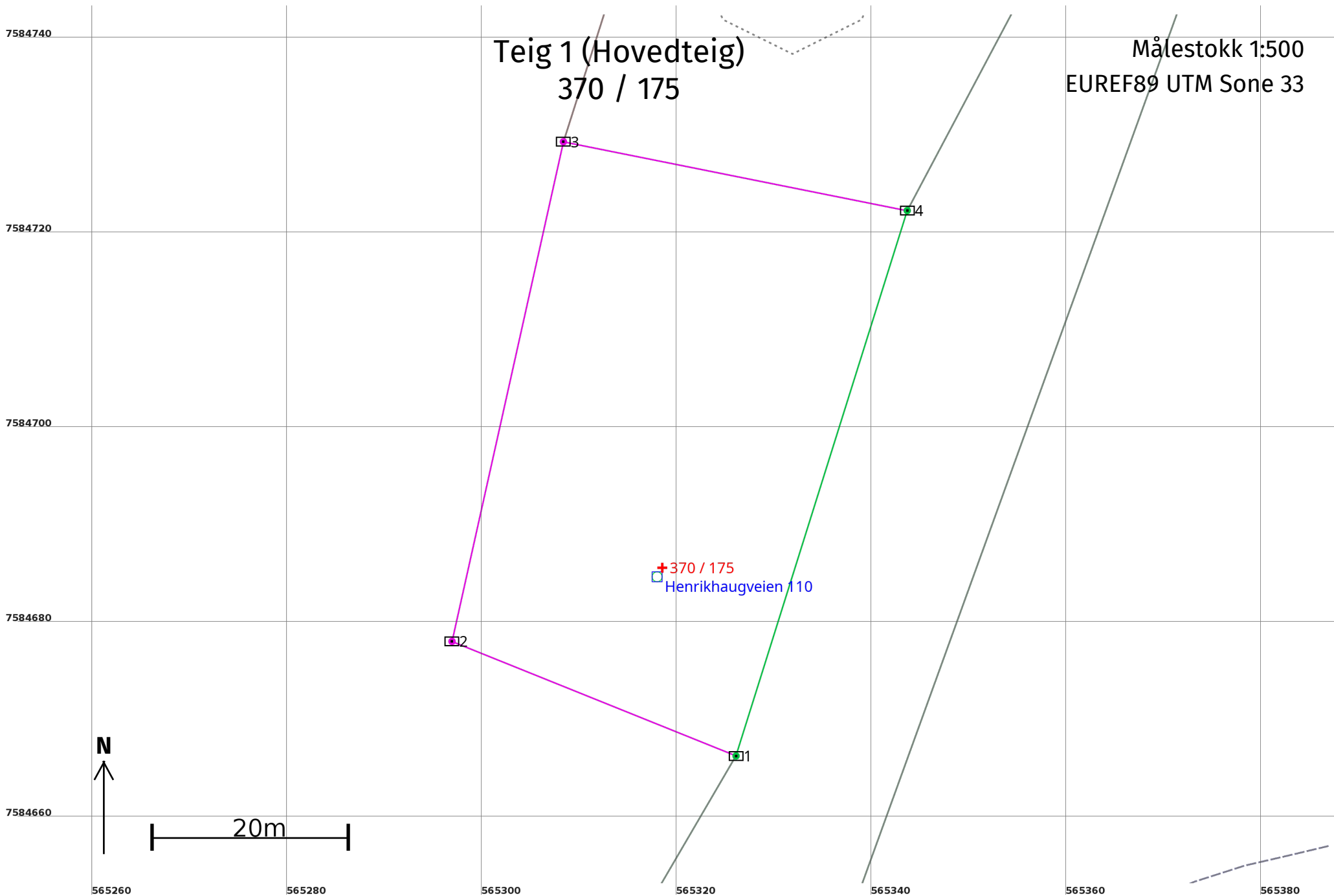
565400

370 / 175

Henrikhaugveien

Henrikhaugveien

Henrikhaugveien



Areal og koordinater

Areal: 1 862,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7584686

Øst: 565319

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7584666,63	565326,09		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,42				
2	7584678,38	565296,95	Jord	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			52,52				
3	7584729,64	565308,38	Jord	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			35,97				
4	7584722,58	565343,65		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			58,64				



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1806 NARVIK
Matrikelnummer: 1806-370/175/0/0
Adresse: Henrikhaugveien 110, H0101
8543 KJELDEBOTN
Siste tilsyn: Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 7338

Konstruksjon Tegl
Siste feiing -

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ukjent



Aktivitetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

392

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

den 19.....

formann

sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19.....

formann

fylkeslandbrukssjef

De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.

Nr. 531 B
Baardsen & Co., Halden
6-60Dagbok nr. 2882 1861 18
Steigen saksdriverembete 10

391

70/175

Skylddelingsforretning

Man dag, den 9. oktober 1961 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Myrseth g.-nr. 70 br.-nr. 69 av skyld mark 0.04 i Ballangen herred. Forretningen er forlangt av Jonette Gundersen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren Jonette Gundersen og kjøperen

Karl Slottli. Da parsellen so er uttgått grenser til selgeren på samtlige sider var ingen andre varslet om å møte. Det var ingen andre interesserte.

Mennene valte til formann Kr. Gabrielsen.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1,9 dekar. I alt 1,9 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensen går ut fra nedsatt stein på nord-vestre side av vegen Karihaug Klippenborg. Her er det nedsatt stein 3 m fra vegen. Grenselinjen går i nord-vestlig retning 34 m til nedsatt stein. Her bøyer grenselinjen og går i nord-nord-østlig retning 50 m hvor det er nedsatt stein. Grenselinjen bøyer og går 41 m øst-syd-østlig retning hvor det er nedsatt stein 3 m fra bygdevegen. Her bøyer grenselinjen i syd-syd-østlig vestlig retning og følger bygdevegen til utgangspunktet.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til saksdriveren sammen med skylddelings-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter
beste overbevisning den 19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
det er godtgjort at varslet er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

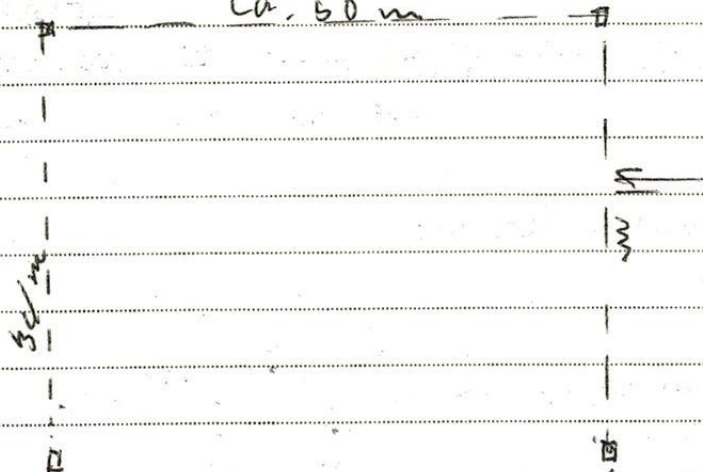
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

J

397
Parsellen gis sådan beskrivelse:

På syd-østlig side av bygdevegen Karihaug- Klippenborg. På de øvrige sider av selgerens eiendom.

Ca. 50 m



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? ikke forelagt

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken ~~at parsellen gis fiskerett og adkomstveg til Stopålvatnet.~~

kan nyttes i fellesskap

~~vidt visbar funnet videregående deling utjenlig 1)~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 mark

som ikke fragår hovedbølets skyld
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.04 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 15 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog 30 dekar, annet areal 150 dekar.

I alt 185 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Myrlund

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen ~~og den deling som er foretatt i marken~~, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

H. Gulhaugen A. Brulund Jens J. Olsen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsp��lysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		M. 21.09.83 Ballangen Byggningsråd 29 SEPT. 1983 BALLANGEN BYGNINGSRÅD	
Til byggningsr��det i: <u>Ballangen</u>		Arbeidssted <u>Kjeldebotn</u> Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr <u>70/175</u>	
Byggherre <u>Karoles Slåttli</u>	Adresse <u>8543 Kjeldebotn</u>	Tlf. _____	
Anmelder/ansvarshavende _____	Adresse _____	Tlf. _____	
Bygget	Bruttoareal <u>ca. 37</u> m ²	Art ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ B��thus ☐ Bod ☐ Annet <u>Tilbygg bad.</u>	
Vedlegg	☒ M��lsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere		
	☒ Tegninger av plan, snitt, fasader		
	☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerkl��ringer)		
Minste-avstander	Til annen bygn. <u>50</u> m	Til eiend.grense <u>10</u> m	Til veg (midte) <u>20</u> m ☒ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Atkomst	☒ Fylkesveg. ☐ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet ☐ Annet		
Byggegrunn, drenering	☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire Ant. dim. _____		
	☐ Rør ☐ Kultgr��ft ☐ Selvdrenering		
Byggebeskrivelse	Fundamentering		
	☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☐ L��s på bakken		
	Utførelse ☐ Prefabrikkerte seksjoner./elementer ☐ Fabrikk, type		
	☒ Plassbygd Materiale ☐ Annet		
	☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium		
	Fasadebehandling ☐ Annet		
	☒ Liggende kledning ☐ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium		
	Isolasjon ☐ Annet		
	☐ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker		
	Innvendig kledning ☐ Annet		
	☐ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel		
	Taktekking ☐ Annet		
	☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☒ Aluminium		
Dokumentasjon ☐ Evt. henv.			
☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag			
Andre opplysninger	F��rnyin av bad, avløpsanlegg er utbygd ca. 1979 med tre-kamret sl��mavskiller og infiltrasjon i grunnen.		
Under-skrifter	<u>Karoles Slåttli</u> <u>Kjeldebotn</u> <u>20.09.83</u> Byggherres underskrift Anmelders/ansvarshavendes underskrift		

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

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

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

(Sett kryss) § 93 ☒ Søknad om byggetillatelse	Arbeidets art <u>Tilbygg bad</u>	Bygningens art
§ 93 ☐ Søknad om bruksendring	Fra	Til
§ 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1 ☐ Melding om anlegg	Anleggets art	

Arbeidssted <u>Kjeldabakn</u>	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr <u>70/175</u>	
Byggherrens navn <u>Karoles Slåtthi</u>	Adresse <u>8543 Kjeldabakn</u>	Tlf.
Anmelders navn <u>Karoles Slåtthi</u>	Adresse <u>8543 Kjeldabakn</u>	Tlf.
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.	

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

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

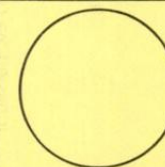
Kjeldabakn den 27/9 19 83

Karoles Slåtthi
Byggherrens/Anmelders underskrift

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

[illegible]

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger



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

Sign.: Antall totalt:

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: HENRIKHAUGVEIEN 110, 8543 KJELDEBOTN

Gnr. 370

Bnr. 170

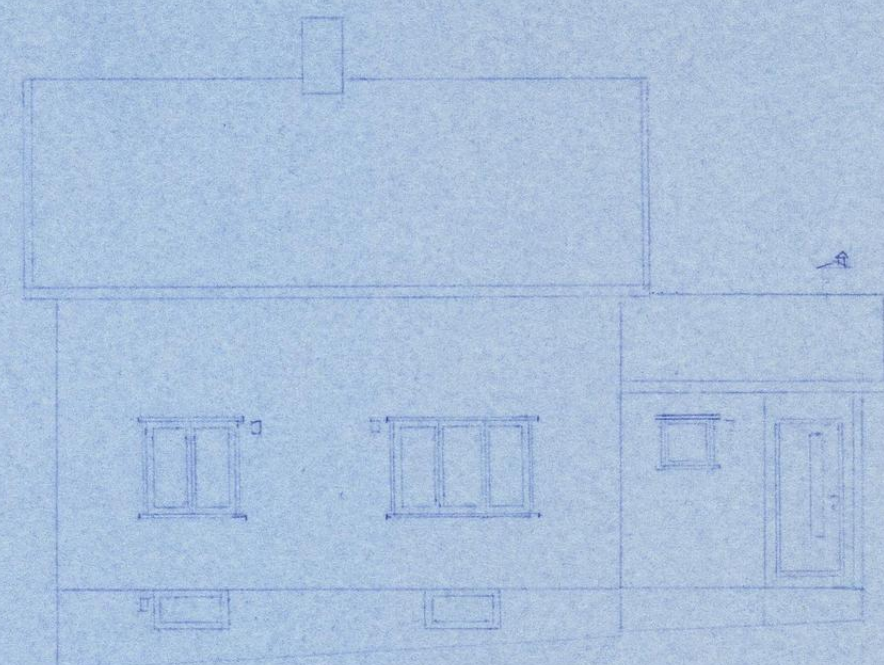
Fnr. 0

Snr. 0

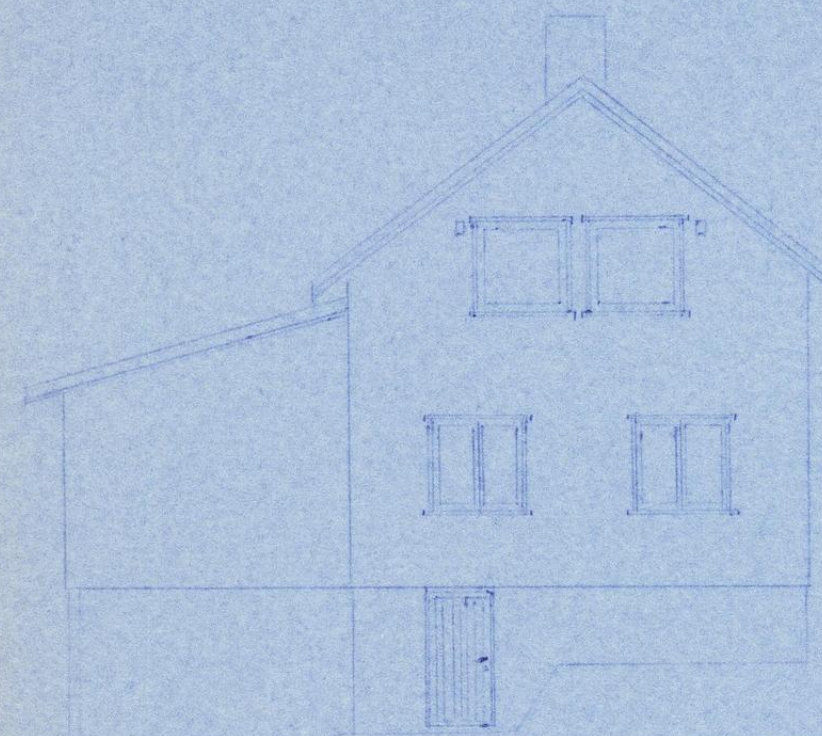
I vårt arkiv forefinnes ingen dokumenter som omhandler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen.



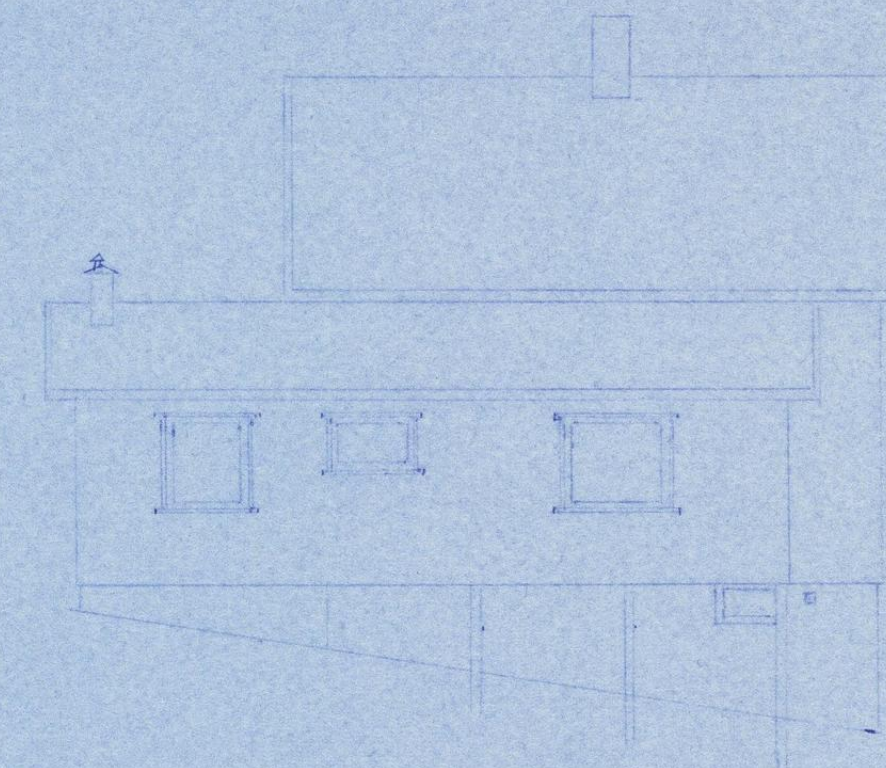
Fasade mot: Nord Øst



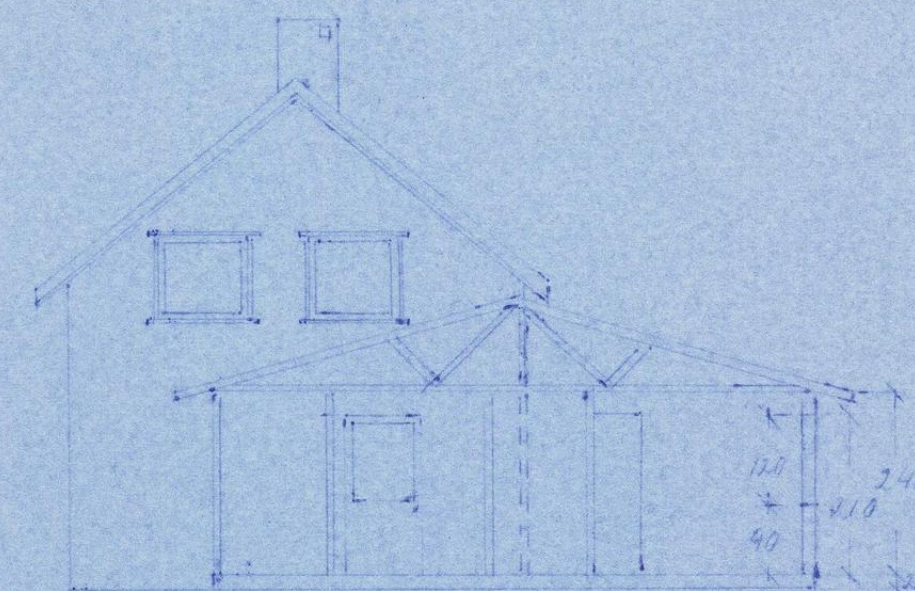
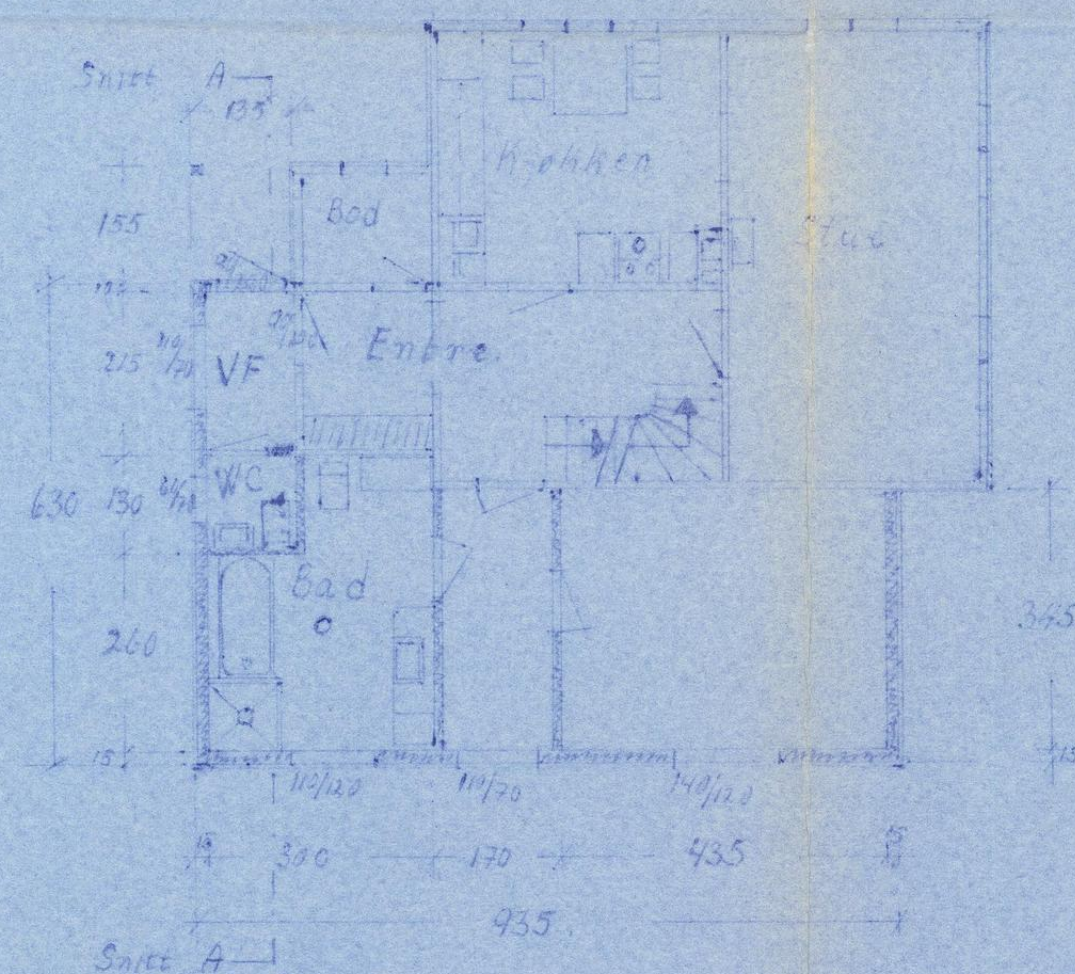
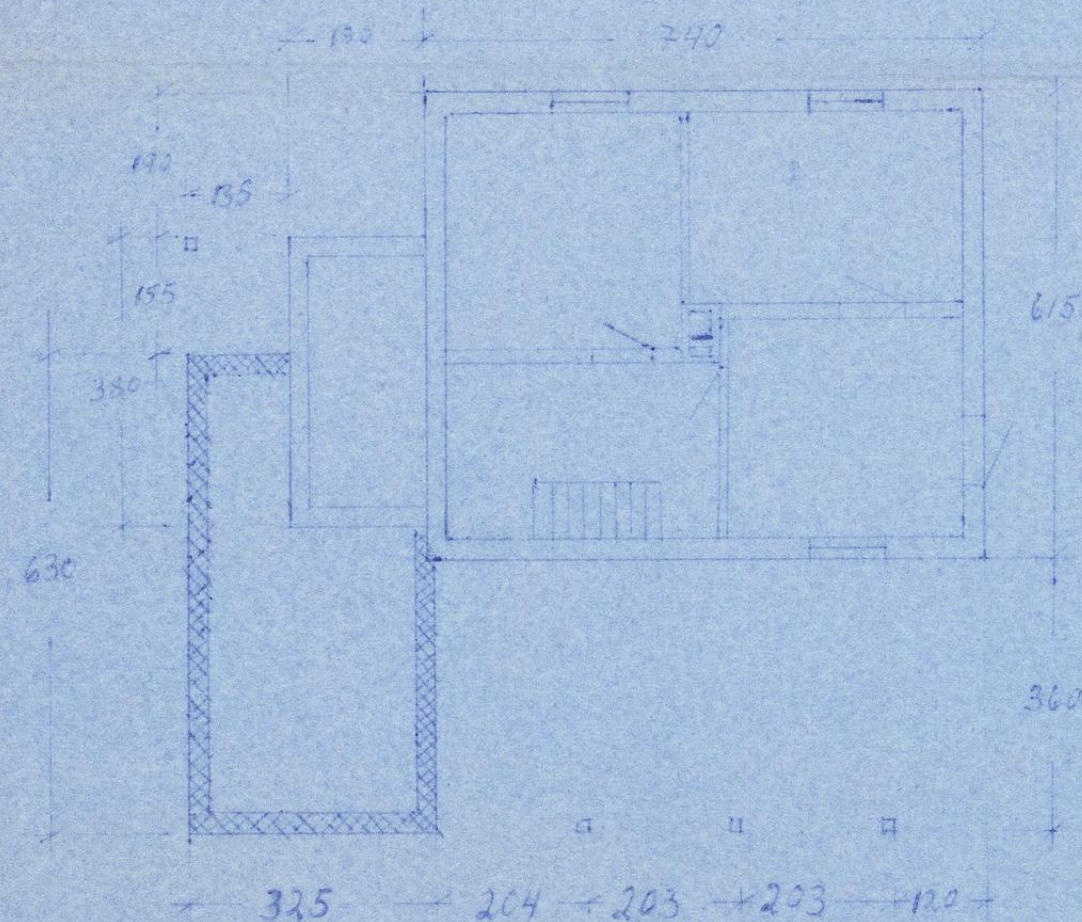
Fasade mot: Sydøst



Fasade mot: Sydvest



Fasade mot: Nord Vest.



Snitt A:A

Uskravert: Eksisterende bygning

Skravert: Nytt tilbygg.

GODKJENT
29 SEP. 1983
BALLANGEN BYGNINGSRÅD
[Signature]

Fasader, plan og snitt	Mål 1:100	Tegnet av K.S.
Byggherre:		



Skatteetaten

Dato
09.12.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

ADVOKAT KJARTAN WIIK
Postboks 493
8507 NARVIK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1806 NARVIK

Gnr 370 Bnr 175 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Henrikhaugveien 110, 8543 KJELDEBOTN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 125 000
Som sekundærbolig:	kr 500 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



NARVIK KOMMUNE EIENDOMSOPPLYSNINGER

Tlf.: 76 91 20 00, e-post: postmottak@narvik.kommune.no

Eiendom: **Gnr.: 370 Bnr.: 175 Fnr.: - Snr.: -**

Kommunale eiendomsavgifter og legalpant

Ubetalte kommunale avgifter og eiendomsskatt

☐ NEI

☒ JA Beløp: Kr 19.296,- Forfall: forfalt

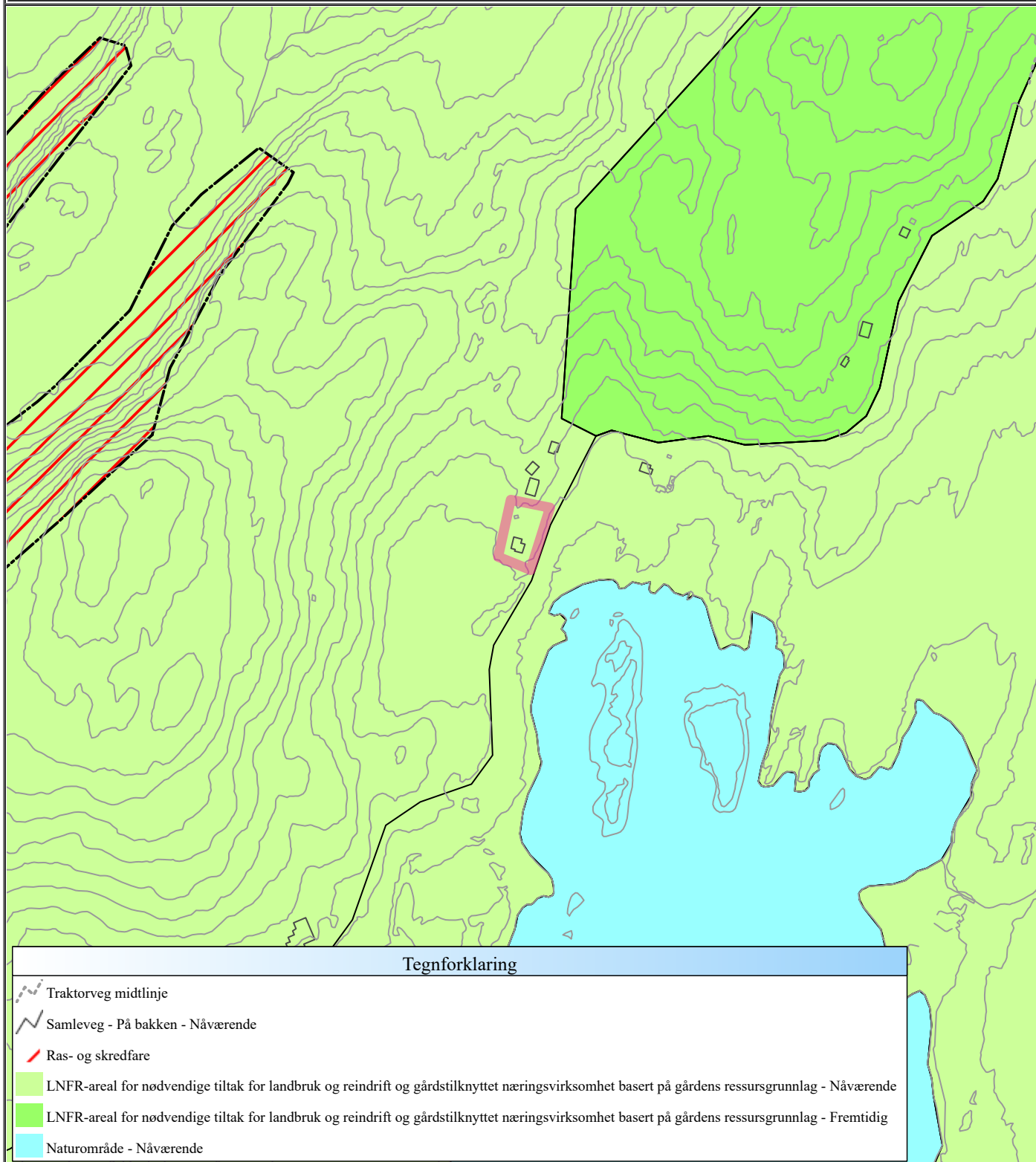
Dersom det er restanser på eiendommen vil gebyr og renter løpe fram til betalingsdato.

Eiendomsavgiftene kreves inn i seks årlige terminer, med forfall hhv. 15. februar, 15. april, 15. juni, 15. august, 15. oktober og 15. desember.

Merknader: Restanse gjelder termin 4/23 tom termin 4/24.

Narvik kommune
Økonomi

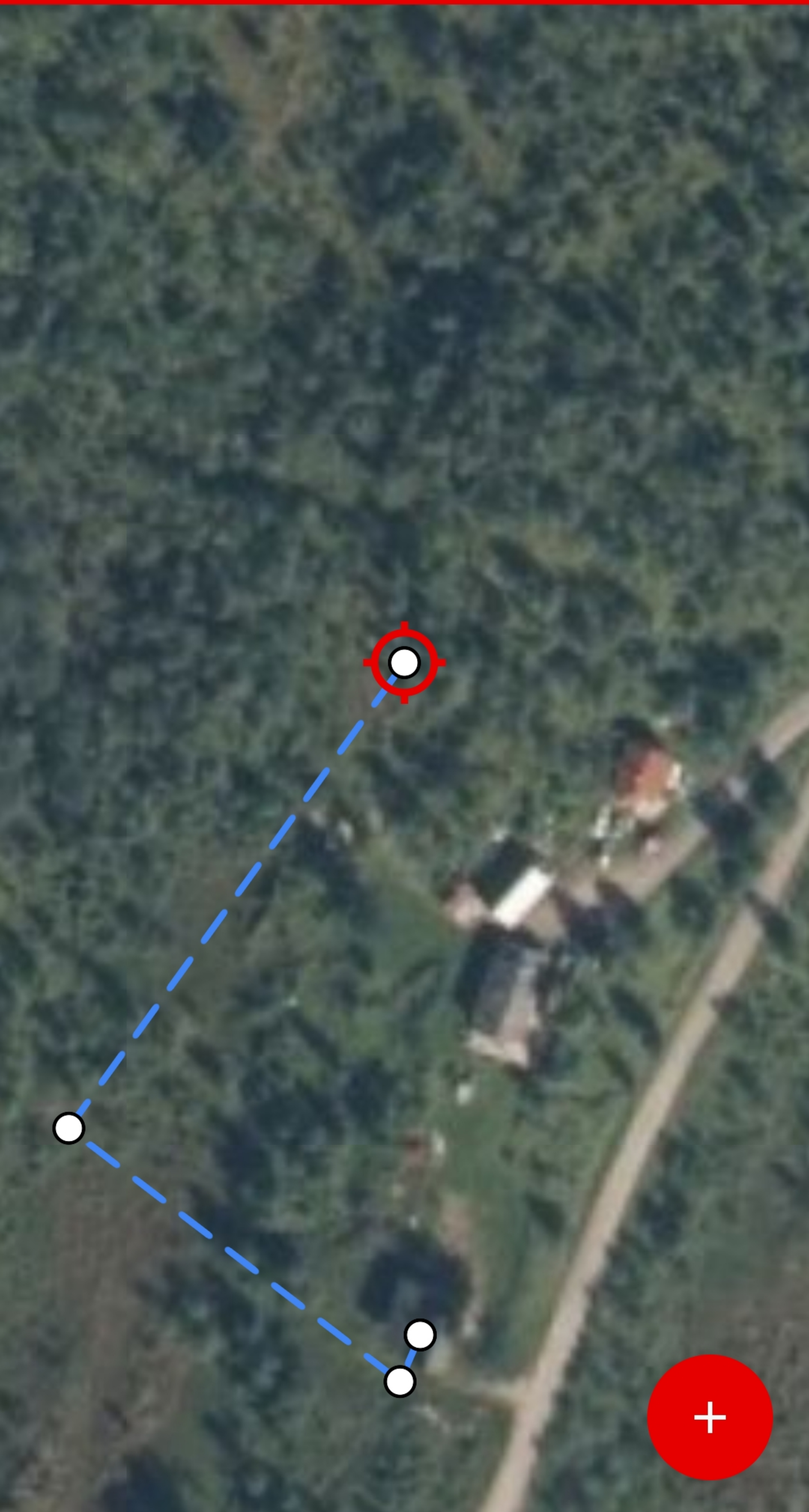
	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 370	Bnr: 175	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Henrikhaugveien 110, 8543 KJELDEBOTN					
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 11/9-2024 Sign:				Målestokk 1:5000	



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

Mål avstanden

170 m



Budskjema

Advokat Kjartan Wiik

Postboks 493

8507 Narvik

Telefon: 76 94 16 10

Mobil: 91 13 17 81

Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
Minst 6 uker	

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Henrikhaugveien 110		8543	Kjeldebotn
Gnr.	Bnr.	Kommune	
370	175	Narvik	

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
-------	---------------------

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansierungsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **Advokat Kjartan Wiik** til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)		Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)			
Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil		Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil	
E-postadresse						E-postadresse					
Adresse						Postnr.		Poststed			

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2
-------------------------	-------------------------

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgå:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger 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
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forstå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. 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. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.