



SALGSOPPGAVE

Eiendommens adresse:	Selsbanes gate 30-32, 8514 Narvik
Areal bygninger:	BRA 94 m ² (BRA-i 89 m ² , BRA-e 5 m ² , terrasse 12 m ²)
Prisantydning:	Kr 4 250 000
Andel fellesgjeld:	Kr 259 618
Omkostninger:	Kr 107 340
Totalpris:	Kr 4 616 958
Andel fellesformue:	Kr 27 061
Felleskost/ mnd.:	Kr 5 349
Verditakst:	Kr 4 250 000

Megler:

Advokat Bjørn H. Larsen

Tlf. 990 07 105

bjorn@advokatlarsen.no

Advokatfirma Bjørn H. Larsen AS, org. nr. 989 480 669 MVA

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i et veletablert boligstrøk sentralt på Oscarsborg. Eiendommen består av en boligblokk i 5 etasjer og sokkel med til sammen 18 leiligheter fordelt på 2 tårn. Bygget er oppført i 2012 og har vært jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, blant annet med oppgradering av branntekniske krav og vindavstivning av konstruksjonen.

Opplysninger om eiendommen

Eiendommens adresse

Selsbanes gate 30-H0104, 8514 Narvik

Hjemmelshaver

Pmt Eiendom AS (konkurs)

Matrikkeldata/ Opplysninger om sameiet

Gnr. 40, bnr. 174, snr. 3, Narvik kommune

Sameiets navn: Sameiet Oscarsborg Terasse

Sameiets organisasjonsnummer: 999 029 973

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Regnskapsfører

OMT BBL, Dronningens gate 35, 8514 Narvik, org. nr. 948 054 353

Tilstandsrapport utarbeidet av

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Takstingeniør: Per A. Opshaug

Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Markedsverdi: Kr 4 250 000

Eierform

Selveierleilighet (eierseksjon)

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligstrøk sentralt på Oscarsborg, ca. 5 minutters gange til Narvik sentrum. Kort vei til Universitet og nærhet til friluftsområder. Barnehage som nærmeste nabo. Leiligheten har utsikt over Narvik, Framnes og Ofotfjorden/Herjangsfjorden.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse nåværende, småhusbebyggelse, blokkbebyggelse. Reguleringsplan: Selsbanes gate 30-32. Plan-ID: N1.153.

Reguleringsbestemmelser følger vedlagt.

Planbestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel kan lastes ned fra Narvik kommunes hjemmesider:

<https://www.narvik.kommune.no/f/id431603b-0352-40fa-ae44-2f359c51528c/vedtatte-planbestemmelser-og-retningslinjer-til-kommuneplanens-arealdel-2017-2028.pdf>

Om tomten

Asfaltert fra gate/fortau og inn mot bygget. Solrik tomt. Avfallscontainer på siden av bygget. Delvis lukket avfallshåndtering. Tomta grenser mot friområde/brannbelte.

Tomteareal

1393 m² (eies av sameiet)

Bebyggelsen

Selveierleilighet 1C beliggende i 1. etasje. Eiendommen består av en boligblokk i 5 etasjer og sokkel med til sammen 18 leiligheter fordelt på 2 tårn. Garasjeanlegg og 19 boder i sokkeletasje. 2 adkomstdører til garasjeanlegg. Fjernstyrt leddport til garasjeanlegg fra 2014. Portåpner med videokamera. Heis fra sokkeletasje til 5. etasje. Felles terrasseareal over garasjeanlegg. Postrom med postkasser i yttergang til garasjeanlegg.

Påkostninger/ vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Gjenstående arbeid/ vedlikehold

Stor fuktighet i én bod i sokkeletasje på grunn av utvendig utetthet.

Areal bolig

BRA 94 m² (BRA-i 89 m², BRA-e 5 m², terrasse 12 m²)

Antall soverom

2

Romfordeling

Første etasje: Vindfang, vaskerom, to soverom, garderobe, bad, entre/stue/kjøkken/spisestue.

Sokkeletasje: Bod.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Det er foretatt oppgradering som følge av branntekniske krav samt foretatt vindavstivning av konstruksjonen.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, men det er nærmere bestemmelser i husordensregler om at dyreholdet ikke må være til sjenanse m.m.

Sammendrag av boligens tilstand

Det vises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger. Fra rapporten hitsettes:

TG3 – Store eller alvorlige avvik

Ingen TG3-avvik er registrert i tilstandsrapporten.

TG2 – Vesentlige avvik og mindre avvik som kan kreve tiltak

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Overflater: Sprekk i hjørne på vegg i spisestue. Tiltak anbefales.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.
- Vaskerom, overflater vegger og himling: Dårlig sparklet og malt overflate på én side og på himling. Tiltak anbefales.

TG IU – Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

Ingen konstruksjoner er oppført som ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse i tilstandsrapporten.

Byggeår

2012

Byggemåte

Boligblokk i 5 etasjer og sokkel. Betongelementer og trebjelkelag/rantibjelker. Malte trevinduer med 3-lags glass. Hoveddør av aluminium med glassfelt. Heve/skyvedør fra stue ut til overbygd altan. Innvendig gulv av laminat og fliser. Vegger med malt miljøstrie/tapet. Himlinger med malte gipsplater. Ståltrapper med trinn av betong og fliser.

Parkering

Parkering i garasjeanlegg i sokkeletasje. Mulighet for parkering ved siden av bygget.

Oppvarming/ ventilasjon

Varmekabler på bad. Balansert ventilasjon. Ingen varmekilde på vaskerom.

Prisantydning og omkostninger

Prisantydning: Kr 4 250 000

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen:

- Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesum, kr 106 250 ved prisantydning
- Tingslysingsgebyr skjøte: kr 545
- Tingslysingsgebyr for pantedokument: kr 545 pr. stk.

Andel fellesgjeld: Kr 259 618

Total pris ved prisantydning (inkludert andel fellesgjeld): Kr 4 616 958.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene.

Ferdigattest

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 24.02.2025.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger).

Det har ikke vært mulig for megler å innhente formuesverdi for eiendommen.

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

- Eiendomsskatt: Ikke oppgitt
- Kommunale avgifter: Kr 15 114 pr. år

Forsikring

- Selskap: Fremtind Forsikring
- Type: Fullverdi
- Årlig premie: Andel forsikringspremie medtatt i fellesutgifter

Fellesutgifter

Kr 5 349 pr. mnd.

Fellesutgiftene omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, renhold, kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold/energi/strøm til fellesarealer, TV/bredbånd (eget abonnement må tegnes i tillegg), drift og vedlikehold av heis, garasjeanlegg og parkeringsareal, samt løpende vedlikehold. Fellesutgiftene

dekker også utgifter til alarm- og brannvarslingssystemer, snørydding, gressklipping samt øvrige nødvendige felleskostnader.

Detaljert spesifikasjon av hva fellesutgiftene omfatter fremgår av vedlagte regnskap og tilhørende noter. Interesserte oppfordres til å gjøre seg kjent med dette for nærmere informasjon.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Heftelser

Eiendomen overdras fri for pengeheftelser.

Tinglyste heftelser som følger eiendommen

1961/400238-1/75 ERKLÆRING/AVTALE 13.02.1961
Rettighetshaver: Narvik sivilforsvarkrets har lov til å
anlegge alarmplass og andre undergrunnsanlegg på d.e.
OVERFØRT FRA: KNR:1806 GNR:40 BNR:174
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser som ikke er tinglyst

Det foreligger legalpant i seksjonen til sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31 første ledd.

Radon

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

Utleie

Utleie av seksjonene i Sameiet Oscarsborg Terrasse er underlagt visse begrensninger fastsatt i sameiets vedtekter og husordensregler. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er videre forbud mot utleie gjennom Airbnb, jf. husordensreglene. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler for ytterligere detaljer om utleie og øvrige forhold i sameiet.

Energimerking

Det foreligger ikke energiattest, men ENOVAs energimerkingskalkulator gir energikarakter D og oppvarmingskarakter RØD. Det tas forbehold om at energimerkingen kan gi et annet resultat ved mer detaljert beskrivelse av eiendommen.

Andre forhold

Eiendommen er for tiden ubebodd.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra nettselskap/kraftselskap.

I forbindelse med oppføring av bygget, ble det søkt om dispensasjon fra teknisk forskrift (TEK10 § 11-4) for bæreevne og stabilitet. Dispensasjon fra tekniske krav til bæreevne og stabilitet ble avslått etter en omfattende klageprosess.

Som følge av at det ikke ble gitt dispensasjon fra tekniske krav, ble det gjennomført en rekke utbedringer og endringer for å bringe bygget i samsvar med gjeldende regelverk. Endringene og utbedringene som ble gjennomført var omfattende og nødvendige for å bringe bygget i samsvar med tekniske krav til bæreevne, stabilitet, brannsikkerhet og lydisolasjon. Etter at tiltakene var fullført, ble det utstedt ferdigattest for bygget.

Hovedpunkter i endringene slik de er beskrevet i byggesaksdokumentene:

- **Vindavstivning og bærekonstruksjoner:**

Det ble utført forsterkning av byggets bærekonstruksjoner, spesielt med hensyn til vindavstivning. Dette inkluderte montering av skråstag av stål til fjell bak bygget, samt etablering av betongfundamenter for innfesting til fjell. Tiltakene var nødvendige for å sikre at bygget tilfredsstiller kravene til bæreevne og stabilitet ved vindbelastning.

- **Fasadeendringer:**

I forbindelse med vindavstivningen ble det etablert stålfagverk på byggets nordvestlige, vestlige og sørvestlige fasader. Dette medførte også endringer i byggets utvendige uttrykk.

- **Branntekniske tiltak:**

Brannprosjekteringen ble endret og tilpasset til aktuell brannklasse for bygget. Det ble gjennomført oppgraderinger for å sikre at alle branntekniske krav etter gjeldende forskrift ble oppfylt.

- **Lydisolasjon:**

Det ble utført utbedring av trinnlyd i hele konstruksjonen mellom boenhetene, for å sikre tilfredsstillende lydskille i henhold til forskriftskrav.

Utført/ planlagt vedlikehold i sameiet

Styret har opplyst at hele taket er rehabilitert. Dette som følge av tidligere vannlekkasje. Det pågår fortsatt ferdigstilling av mindre arbeider i tilknytning til dette. Kostnadene må dekkes av sameiet, men det forventes ikke noen vesentlig økning av felleskostnadene som følge av dette.

Styret har opplyst at det kan bli aktuelt å utbedre fuktinntrengning i garasjeanlegget. Årsmøtet har derfor i ekstraordinært årsmøte den 02.10.2025 vedtatt å øke eksisterende felleslån med kr 250 000. Formålet med låneopptaket er oppgitt å være styrking av budsjett for gjenstående vedlikehold av bygget. Sameiets samlede fellesgjeld vil da være 5,2 millioner. Nedbetalingstiden er da økt med to år til 19 år.

Økning i andel fellesgjeld vil for denne seksjonen utgjøre kr 12 334. Andel fellesgjeld vil etter dette utgjøre kr 259 618. Låneopptaket medfører ingen økning i felleskostnadene. Protokollen fra årsmøtet vedlegges.

For nærmere opplysninger, vises det også til styrets årsmelding for 2025 som følger vedlagt.

For ytterligere og mer utfyllende opplysninger om byggets tilstand og vedlikehold, kan styremedlem Jon Harr kontaktes på telefon 974 88 542.

Tvangssalg

Eiendommen selges etter reglene om tvangssalg. Tvangssalg er besluttet av Midtre Hålogaland tingrett. Advokat Bjørn H. Larsen er oppnevnt som rettens medhjelper ved salget.

Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Kjøper har derfor begrenset adgang til å påberope mangler ved eiendommen.

Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Tingrettens kjennelse utgjør kontraktsdokument sammen med budskjema dersom tingretten har stadfestet budet. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

For nærmere opplysninger om tvangssalg samt overtakelse, se vedlagt orientering om tvangssalg samt tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Overtakelse og oppgjør

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan overtagelse være mulig før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan likevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet.

Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto. Innbetaling må skje fra konto i norsk bank/finansinstitusjon. Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

Meglerns godtgjørelse

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen iht. medhjelperforskriften §§ 3-3 og 3-6.

Mangelsbeføyelser

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Dersom opplysninger er holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39.

Vask av bolig, nøkler etc.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning og budfrist

Dersom interessenter etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør det så snart som mulig inngis skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering må vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til tingretten for stadfestelse.

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle

rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette kjøpers risiko.

Visning

Visning avtales med advokat Bjørn H. Larsen
bjorn@advokatlarsen.no

Tlf. 990 07 105

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Boligopplysninger fra regnskapsfører
- Plantegninger
- Ferdigattest
- Grunnboksutskrift
- Sameiets budsjett for 2025
- Sameiets regnskap for 2024
- Protokoll fra Årsmøte 2025
- Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 02.10.2025
- Styrets årsmelding for 2025
- Reguleringsbestemmelser
- Budskjema med orientering om tvangssalg ved medhjelper

Salgsoppgaven antas korrekt, med det tas et generelt forbehold om mulige feil. Planskisse i annonsen er ikke i målestokk og kun ment som hjelp for eventuelle kjøpere. Det anbefales rutinemessig å ta med teknisk kyndig fagmann før eventuelt bud avgis. For øvrig vises til avholdt takst.

Enkelte innvendige bilder i nettannonsering på Finn.no er digitalt møblert.

BUDSKJEMA

Medhjelpers ref.: 415

Til advokat Bjørn H. Larsen, tlf. 990 07 105, e-post: bjorn@advokatlarsen.no
(Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud)

Jeg/vi gir herved følgende bud på følgende eiendom:

Gnr. 40 bnr. 174 snr. 3 i Narvik kommune, Selsbanes gate 30-H0104, 8514 Narvik

Tilbudt kjøpesum (NOK)	
Beløp med blokkbokstaver	

I tillegg kommer offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp.

Budet er bindende for budgiver i seks – 6 – uker.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel 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. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Advokat Bjørn H. Larsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Finansierungsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Feil og mangler

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke. Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

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. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Bud og budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Budet må være bindende for budgiver i minst seks uker. Med rettens samtykke kan det tas hensyn til bud med kortere bindingstid.

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

Anbefaling og stadfestelse av bud

Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling og kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Det opprettes ikke kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar kjøper risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

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.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå 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 kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av hovedreglene for tvangssalg. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og 12 i tvangsfullbyrdelsesloven.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sondre Jørgensen

Dato utført: 12.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Oscarsborg Terrasse	Vår ref.:	96/3
SELSBANES GATE 30	Type:	Sameie
8514 NARVIK	Eiere:	PMT EIENDOM AS dets konkursbo
Organisasjonsnr:	999 029 973	Seksjonsnr: 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 349	
Felleskostnader:	Felleskostnader	5 300
Tilleggsytelser:	Altibox fiberaksess fra Signal Bredbånd AS	49

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	247 284	Gjeld siste årsoppg.: 248 379
Klient ajourf. lån:	5 012 371,93	Klient gj. s. årsoppg.: 5 034 377

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365496815, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2025: 7.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 211

Saldo per 12.03.2025: 5 012 372

Andel av saldo: 247 284

Første termin/første avdrag: 29.01.2023 (siste termin 29.09.2042)

Flytende rente

Lånets sikkerhet er via seksjonseierens kausjonsansvar

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gry Teger

Adresse: SELSBANES GATE 30

Postnr/-sted: 8514 NARVIK

Telefon: Mob.: 40458125

E-post: styreoscarsborgterrasse@gmail.com

Sameiet gjennomfører utbedringer etter oppføring, og styret kan gi nærmere opplysninger ved et eventuelt salg. Det er i 2022 tatt opp lån for å få gjennomført utbedringene, og det er tinglyst heftelse på hver enkelt seksjon som må overdras til ny eier i fbm salg.

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025

Utestående saldo:	5 349	
Felleskostnader:	5 349	Restanse: 5 349
Gebyr:	0	Forskudd: 5 349
Rente:	0	Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	27 061	Gjeld:	248 379	Andre inntekter:	406
		Utgifter:	19 718		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 3		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 40/174 - seksjon:3

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2193718
--------------	------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0104

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm og ventilasjon
Heis:	Ja		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sondre Jørgensen

Dato utført: 12.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Oscarsborg Terrasse

Vår ref.: 96/3

SELSBANES GATE 30

Type: Sameie

8514 NARVIK

Eiere: PMT EIENDOM AS dets konkursbo

Organisasjonsnr: 999 029 973

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

BRA

89

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori:

Kategori 3

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Mnd felleskostn hvorav avdrag ca kr 565,- og renter ca kr 1588,-.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Selsbanes gate 30 -32, 8514 NARVIK
 NARVIK kommune
 gnr. 40, bnr. 174, snr. 3

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 10555-1328

Referansenummer: 002670

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Per A. Opshaug

Vår ref: Per A. Opshaug



OFOTEN TAKSTFORRETNING
Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Per A. Opshaug

Uavhengig Takstingeniør

post@ofotentakst.net

926 13 029



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 fuktøk.

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i 2012.

Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

3 innvendige persienner. 2 rullegardiner.

Plizzegardin i stuevindu.

YTTERDØRER:

Heve / skyvedør fra stue ut til overbygd altan.

Malt dør med glassfelt fra svalgang til leiligheten

Bygningen har hoveddør av aluminium med glassfelt

ALTAN:

Heve / skyvedør fra stue ut til overbygd altan 12 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malt miljøstrie / tapet.

Himlinger med malte gipsplater.

Flikksparklet og malt himling i stue etter tidligere overflateskade,

ETASJESKILLERE:

Betongelementer og trebjelkelag / Rantibjelker.

RADON:

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

INNENDIGE TRAPPER:

Boligen har ståltrapper med trinn av betong og fliser.

INNENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og 1 skyvedør.

GARDEROBER:

Skyvedørsgarderobe i entre delvis med speil, kurvsett, hyller og heng.

Skyvedørsgarderobe med kurvsett, hylle og heng på 1 soverom

Skapinnredning med kurvsett, hylle og heng i garderobesrom.

Bod og garasje plass i sokkeletasje. Felles vaskerom, teknisk rom i sokkeletasje.

2 adkomstdører til garasjeanlegg. Fjernstyrt leddport til garasjeanlegg 2014. Portåpner med videokamera.

VÅTROM

[Gå til side](#)

VASKEROM:

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

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt gips.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i garderobesrom mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

BAD:

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

Veggene har fliser. Taket er malt gips

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Baderomsinnredning med glatte fronter, lys og speil.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom / garderobeskap mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Fliser over kjøkkenbenker. Takhøye overskap. Stål oppvasknek med 1,5 km og avrenningsbrett. 1 greps batteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon type Vallox

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tavle med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Beskrivelse av eiendommen

Spotskinne i kjøkken. Innfelt spotlight i himling i bad. 7 taklamper.

Sprinkleranlegg. Pulverapparat. Seriekoblede brannvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	4 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

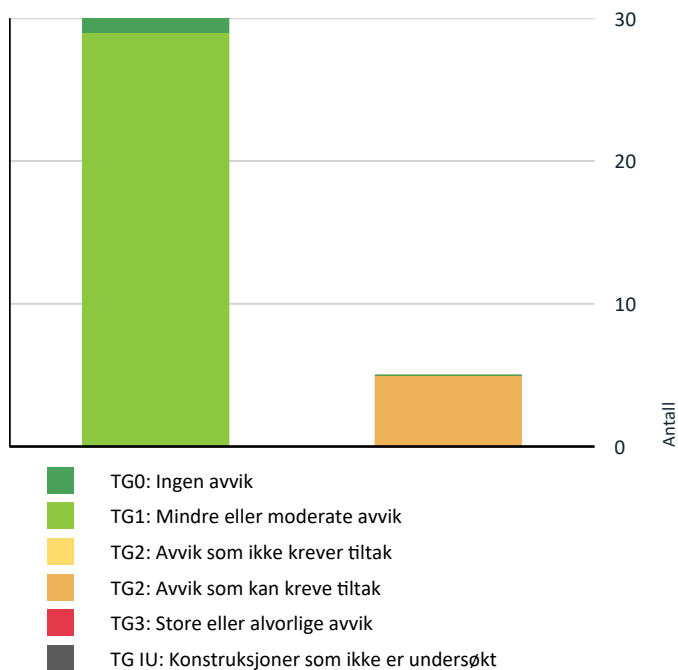
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etg. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen.

Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen.

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprek i hjørne på vegg i spisestue.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dårlig sparklet og malt overflate på vegg 1 side og på himling

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Ref. eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

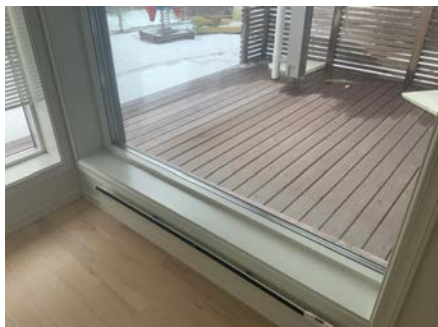
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

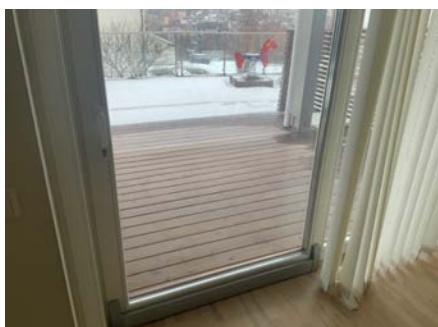
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

3 innvendige persiener. 2 rullegardiner.
Plizzegardin i stuevindu.



TG 1 Dører

Heve / skyvedør fra stue ut til overbygd altan.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

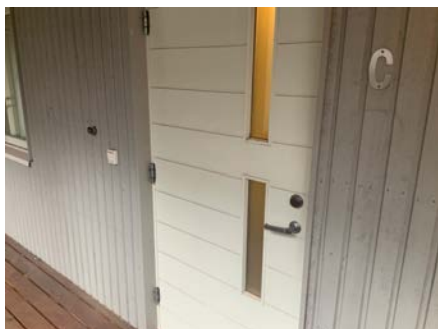
Malt dør med glassfelt fra svalgang til leiligheten

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

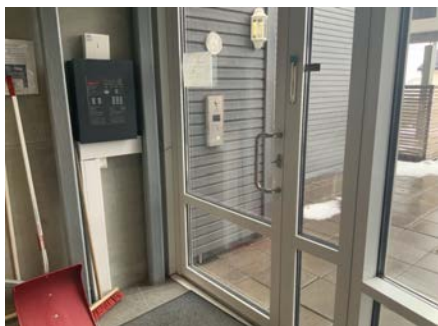
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Dører - 2 - 3

Bygningen har hoveddør av aluminium med glassfelt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Heve / skyvedør fra stue ut til overbygd altan 12 m².



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Tilstandsrapport

Veggene har malt miljøstrie / tapet.
Himlinger med malte gipsplater.

Flikksparklet og malt himling i stue etter tidligere overflateskade,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i hjørne på vegg i spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Sprekk i hjørne på vegg i spisestue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer og trebjelkelag / Rantibjelker.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

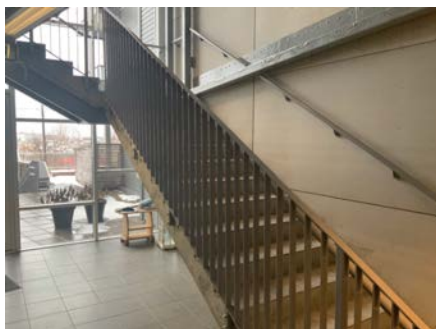
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapper med trinn av betong og fliser.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og 1 skyvedør.

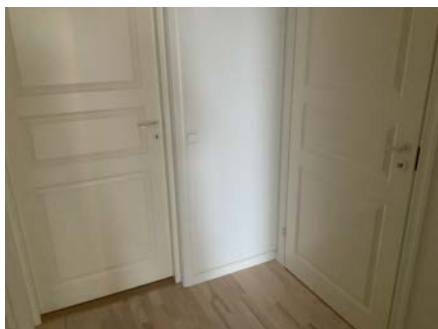
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



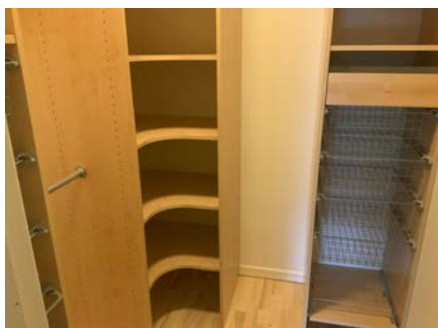
TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entre delvis med speil, kurvsett, hyller og heng.



TG 1 Andre innvendige forhold - 2 - 3

Skapinnredning med kurvsett, hylle og heng i garderoberom.



TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Skyvedørsgarderobe med kurvsett, hylle og heng på 1 soverom

Tilstandsrapport



TE 1 Andre innvendige forhold - 2 - 3 - 4

Bod og garasjeplass i sokkeletasje. Felles vaskerom, teknisk rom i sokkeletasje.

2 adkomstdører til garasjeanlegg. Fjernstyrt leddport til garasjeanlegg 2014. Portåpner med videokamera.



Fuktighet i bod sokkeletasje

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig sparklet og malt overflate på vegg 1 side og på himling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i garderoberom mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

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



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt gips



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Baderomsinnredning med glatte fronter, lys og speil.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom / garderoberom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025



KJØKKEN

1 ETASJE > ENTRE / STUE / KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Fliser over kjøkkenbenker. Takhøye overskap. Stål oppvasknek med 1,5 km og avrenningsbrett. 1 greps batteri.



1 ETASJE > ENTRE / STUE / KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

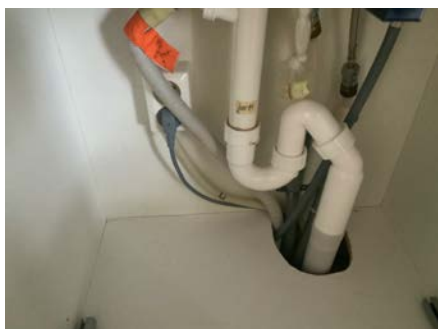
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Waterguard montert i rørskap

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon type Vallox

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 Andre installasjoner

3 panelovner.

Elektrisk oppvarming av leiligheten.

TG 1 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.

Tavle med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Spotskinne i kjøkken. Innfelt spotlight i himling i bad. 7 taklamper.

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.

2012

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

Ja

Tilstandsrapport

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

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

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

Sprinkleranlegg. Pulverapparat. Serieklede brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/89 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Vaskerom,
2 Soverom, Garderobe, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 450 000

Tillegg for andel fellesformue	+	27 061
Fradrag for andel felles gjeld	-	247 284

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	15 114
Fellesutgifter	Kr.	64 188
Vedlikeholdskostnader	Kr.	8 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	88 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

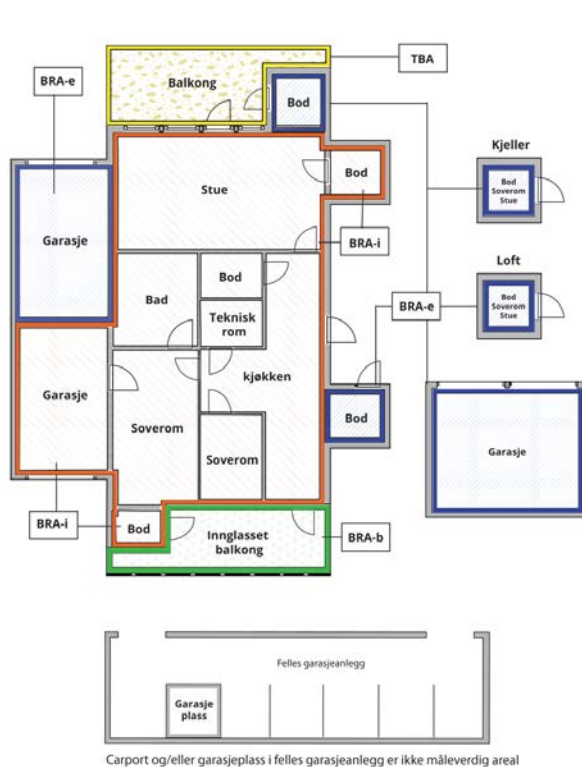
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	89			89	12
Sokkeletasje		5		5	
SUM	89	5			12
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Bad, Entre / stue / kjøkken / spisestue		
Sokkeletasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Det er foretatt oppgradering av branntekniske krav og vindavstivning av konstruksjonen.

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)
Boligbygg med flere boenheter	86	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Per A. Opshaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	40	174		3	1393 m ²	IKKE OPPGITT Ref. Matrikkelenhet	Eiet

Adresse

Selsbanes gate 30-32

Hjemmelshaver

Pmt Eiendom AS

Boligselskap

Sameiet Oscarsborg
Terrasse

Eierandel

89 / 1804

Forretningsfører

OMT BBL
Organisasjonsnummer : 948
054 353

Organisasjonsnr

999029973

Felles formue

Kr. 27 061 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 247 284 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligstrøk sentralt på Oscarsborg. Kort vei til Arktisk Universitet / høyskolen. Nær friluftsområde. Ca. 5 min. gange til sentrum.

Barnehage som nærmeste nabo.

Utsikt over Narvik, Framnes og Ofotfjorden / Herjangsfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp / kloakk.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse nåværende, småhusbebyggelse, blokkbebyggelse.

Reguleringsplan. Selsbanes gate 30-32. Plan-ID. N1.153

Om tomten

Asfaltert fra gate / fortau og inn mot bygget. Solrik tomt.

Mulighet for parkering ved siden av bygget.

Avfallscontainer på siden av bygget. Delvis lukket avfallshåndtering.

Tinglyste/andre forhold

Ubebodd

Bebyggelsen

Selveierleilighet 1 C beliggende i 1 etasje .

Tomta grenser mot friområde / brannbelte.

Utvendig trappeadkomst av betong fra gateplan opp til inngangsparti .

Eiendommen består av en boligblokk i 5 etasjer og sokkel med til sammen 18 leiligheter fordelt på 2 tårn. Garasjeanlegg og 19 boder i sokkeletasje.

2 adkomstdører til garasjeanlegg. Fjernstyrt leddport til garasjeanlegg fra 2014. Port åpner m/ video-kamera.

Heis fra sokkel-etasje til 5 etasje.

Felles terrasse areal over garasjeanlegg.

Postrom m/ postkasser i yttergang til garasjeanlegg.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Påkostninger / Vedlikehold

I tillegg er det i ettertid foretatt oppgradering av branntekniske krav og vindavstivning av konstruksjonen.

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Gjenstående arbeider / Manglende Vedlikehold

Stor fuktighet i 1 bod sokkeletasje på grunn av utvendig utetthet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 699 200	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	2193718	Fullverdi		
Kommentar Andel forsikringspremie medtatt i fellesutgifter.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ubebodd. Tvangssalg	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale eiendomsutgifter og legalpant	07.03.2025	Ingen ubetalte kommunale avgifter og eiendomsskatt	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	10.03.2025		Gjennomgått	14	Nei
Ferdigattest Narvik Kommune	24.02.2025	Ferdigstillelse av hele tiltaket i Selsbanes gate 30	Gjennomgått	1	Ja
Oppheving av tiltak 20.12.2013 om forbud mot bruk av balkong i boenhetene	25.09.2014		Gjennomgått	3	Nei
Fasadetegninger	13.02.2012		Gjennomgått	2	Nei
Kart og oppmålingsforretning	19.10.1961		Gjennomgått		Nei
Oppdeling i eierseksjon	21.11.2012	Tinglyst	Gjennomgått	3	Ja
Vedtekter for Sameiet Oscarsborg Terrasse	07.11.2012		Gjennomgått	3	Nei
Faktura Kommunale avgifter	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	25.11.2010		Gjennomgått	2	Nei
Driftstillatelse for heis	07.12.2012	Ny heis.	Gjennomgått	1	Nei
Tillatelse til tiltak- Innstallsjon av personheis	02.10.2012		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	07.03.2025	Avsatt til boligbebyggelse	Gjennomgått	1	Ja
Vedtak-Tillatelse til endring av tidligere gitt tillatelse til endring av innvendige bærekonstruksjoner, lydskille og fasade .	19.02.2025	Gnr. 40 Bnr. 174	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2025		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger		Plantegning	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2025	
2	26.08.2025	
3	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO2670>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



**NARVIK
KOMMUNE**

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/5584

Ansvarlig søker:

Concil As
Teknologiveien 12
8517 NARVIK

Tiltakshaver:

Sameiet Oscarsborg Terrasse
Dronningens gate 35
8514 NARVIK

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Selsbanes gate 30	40	174		

Tiltakets/byggets art

Diverse endringer av bygg.

Vedtaksdato

03 01 2025 og
19.02.2025

Saksnr

24/5612

Dato for søknad om ferdigattest:

24.02.2025

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted

Narvik

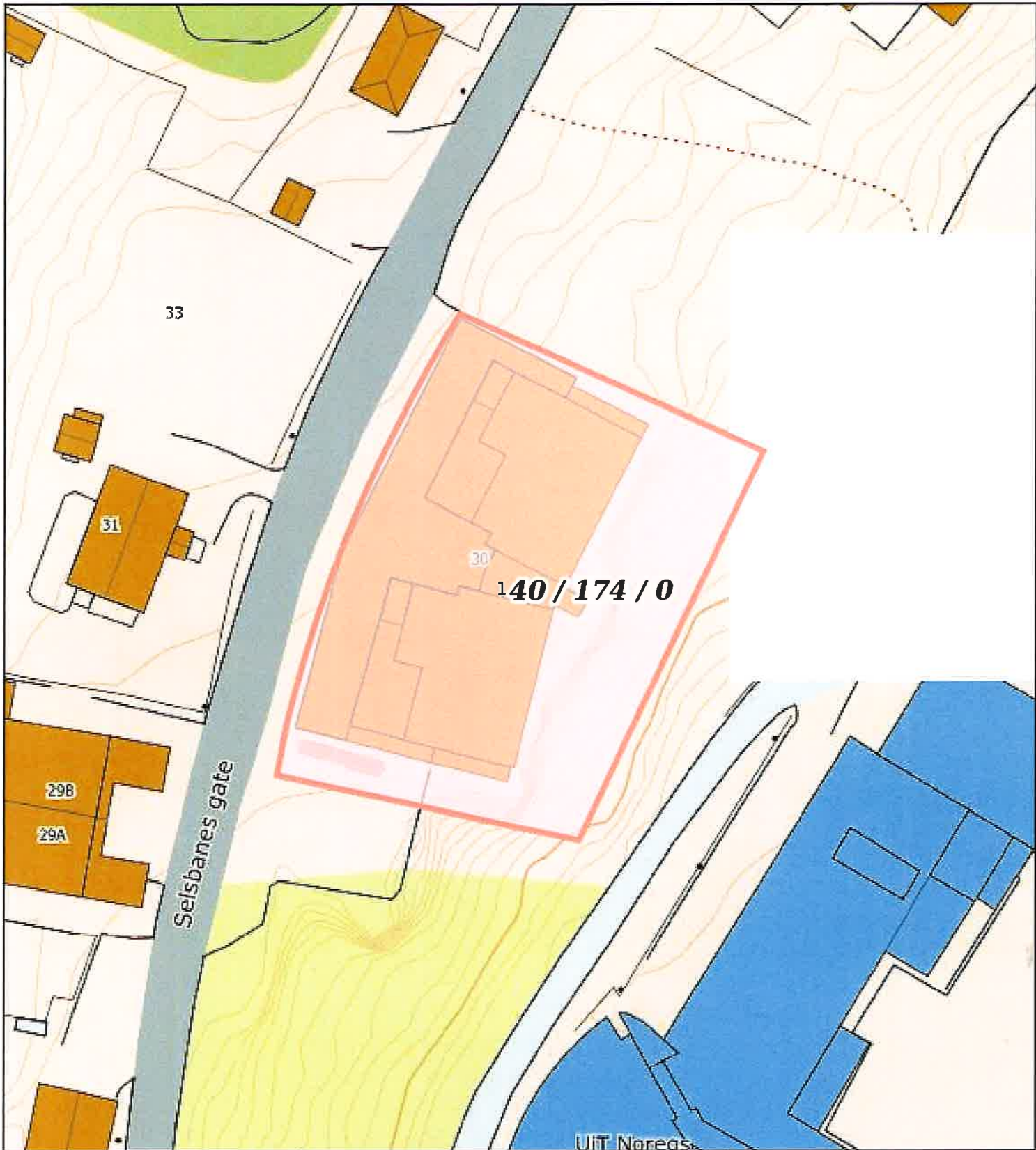
Dato

24.02.2025

Underskrift

Atle Danielsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.*



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 26.03.2025 13:59

Eiendomsdata verifisert: 26.03.2025 13:58

GÅRDSKART 1806-40/174/0

Tilknyttede grunneiendommer:
40/174/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygg, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.4	1.4
0.0	0.0
1.4	1.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Selsbanes gate 30, 8514 NARVIK

Selveierleilighet (i blokk): 1806-40/174/0/3 i Grunnkrets: Fjellveien-Terrassen

Kommune: Narvik

Nøkkelinfo

Felleseie tomt 1 393 m²

Byggeår 2012

BRA-i -

BRA-e -

BRA-b -

BRA 89 m²

Terrasse/åpent areal (TBA) -

Etasje 1 av 6

Soverom 2

Energibruk B
Lysegrønn

Fysisk risiko

Overvann, Jord- og
flomskred

Spesielle forhold

Tvangssalg besluttet

Områdescore
Fra 0 - 20Kommunescore
Fra 0 - 20

Egenskaper

Parkering

Heis

Balkong

10.12.2020



Hjemmel



Pmt Eiendom AS

Verdihistorikk

4

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

DATO

PRISANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M² PRIS

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M ² PRIS	
Trukket	26.03.2021	3 500 000	-	-	-	40 698	Liggetid 106 d
Tinglyst	10.11.2017	-	2 900 000	-	2 900 000	33 721	Fritt salg
Tinglyst	09.01.2013	-	2 900 000	-	2 900 000	33 721	Fritt salg
Tinglyst	22.10.2012	-	1 575 000	-	1 575 000	18 314	Annet

Denne versjonen stenges 31. mars 2025. Benytt «Ny versjon» ved å følge linken oppe til venstre.

SØK LISTE INFO

Utskrift/Tagre Grunnskoleutskrift Historisk grunnskoleutskrift Matematikkutskrift

SELSBANES GATE 30, 8514 NARVIK 3175349 GNR: 40 BNR: 174 FNR: 0 SNR: 3 Kommune: 1806 NARVIK Grunnkrets: Fjellveien-Terrassen

Selveier Leilighet (i blokk)

Selveier tomt1393 m²

Byggeår2012

BOA/P-rom86

BRA89

BTA

Etasje (antall)1(6)

Antall soverom2

Offentlig transport: < 0m

Barnehager <3km: 0

Dagligvare < 0m

Barnefam. i gr.krets: 0%

Kart

Bilder

Flyfoto

	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgjeld	m²-pris	Oms.hast.	Megler
1	10.12.2020				1 3 500 000	3 500 000		40 698		advokatene MNA Øymo & Olsen
	10.11.2017		10.11.2017	2 900 000	0			33 721		
	09.01.2013		09.01.2013	2 900 000	0			33 721		
2	22.10.2012		22.10.2012	1 575 000	0			18 314		

1 Eiendommer har ligget i markedet i mer enn 180 dager uten registrert salgspris og prisantydning bør derfor behandles som usikker

2 Omsetningen gjelder 19 eiendommer og bør ikke hensyntas som et reelt markedssalg

Fasiliteter

Eiendom

Adresser

Bygninger

Hjemmelshavere

Parkering, Balkong, Heis, Rolig...

Kilde: Kartverket per 25.03.2025

Bruksnavn: Areal: 0

Bruk av grunn: Kilde: Ikke oppgitt

Eiendomstype: Seksjon Oppdatert:

Etablert dato: 21.11.2012 Sist omsatt: 10.11.2017

Antall teiger: Kjøpesum: 2 900 000

Antall bygninger: 1 Omsetningstype: Fritt salg

Antall adresser: 1 Tinglyst: J

Sameiebrøk: 89/1 804 Bygning på eiendom: 1

Kilde: Kartverket per 25.03.2025

Kilde: Kartverket per 25.03.2025

Kilde: Kartverket per 25.03.2025

Bygning: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer BRA 2717

Kilde: Kartverket per 25.03.2025

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
PMT EIENDOM AS	Selsbanes gate 30			1/1	Hjemmelshaver

Pengeheftelser

Servitutter

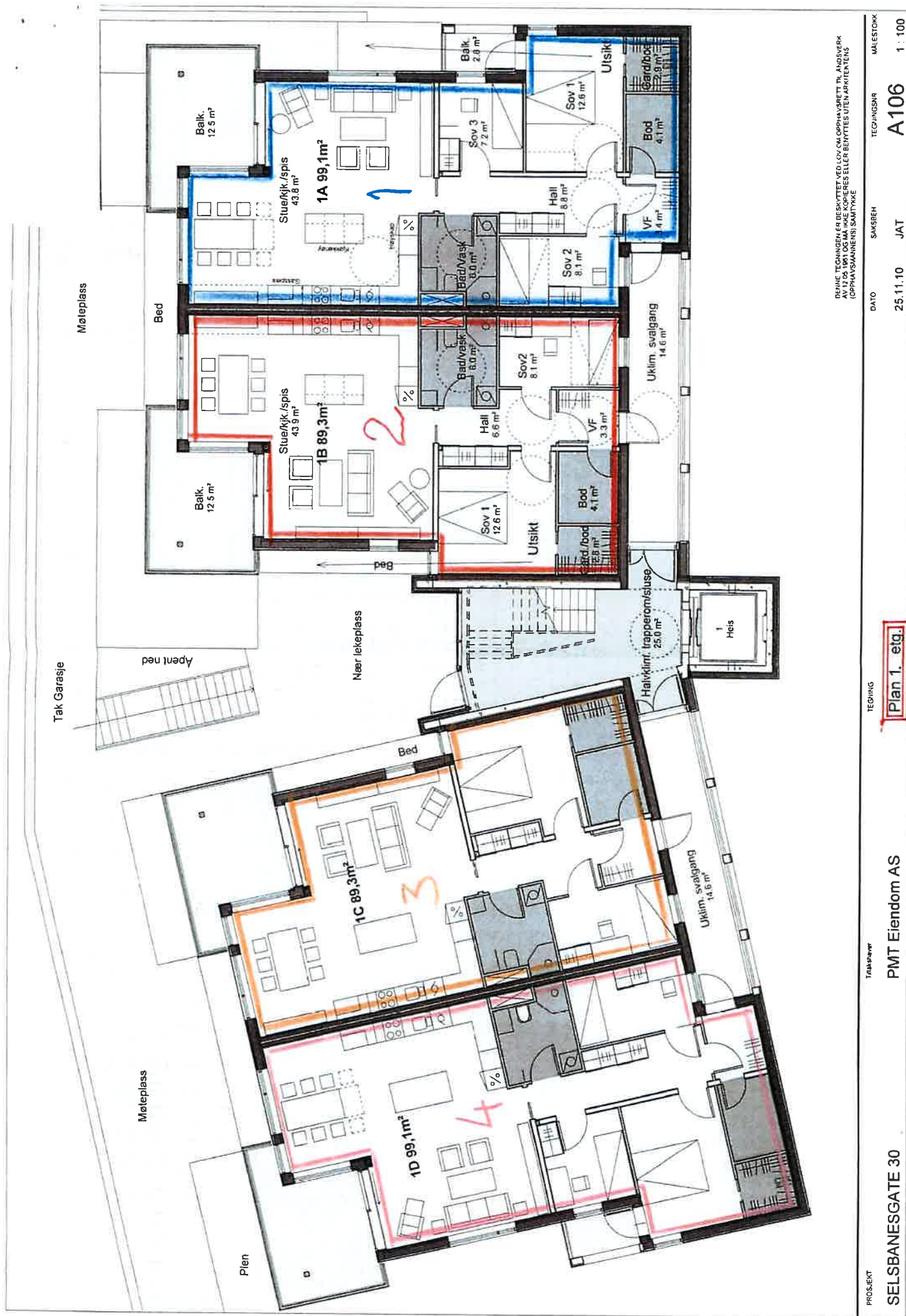
Siste salg i nærområdet

40023813.02.1961Erklæring/avtale

Listen viser salg siste året sortert på nærhet til eiendommen du er inne på. Du kan klikke knappen "Flere" under listen for å hente opp til 50 salg.

Dato	Adresse	Type	Eiendom	Pris	Rom	Byggeår	Pris	Megler	
02.10.2024	Håreks gate 62, 8514 NARVIK		Borettslag	81	4	2018	5 900	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO
12.02.2025	Dronningens gate 44, 8514 NARVIK		Borettslag	85	4	2023	* 3 800	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO
08.10.2024	Dronningens gate 48, 8514 NARVIK		Selveier	64	3	1946	2 400	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO
16.10.2024	Dronningens gate 40, 8514 NARVIK		Selveier	58	4	1950	2 250	Eiendomsmegler 1 Narvik	INFO
10.02.2025	Dronningens gate 32, 8514 NARVIK		Borettslag	61	2	1961	2 250	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO
20.12.2024	Dronningens gate 32, 8514 NARVIK		Borettslag	60	3	1961	2 450	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO
19.12.2024	Dronningens gate 43, 8514 NARVIK		Selveier	133	4	1955	3 900	Eiendomsmegler 1 Narvik	INFO
10.12.2024	Dronningens gate 43, 8514 NARVIK		Selveier	111	3	1955	2 600	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO
25.02.2025	Dronningens gate 47, 8514 NARVIK		Selveier	86	2	1958	* 2 850	Eiendomsmegler 1 Narvik	INFO
07.11.2024	Dronningens gate 47, 8514 NARVIK		Selveier	73	2	1958	2 400	Eiendomsmegler 1 Narvik	INFO
Info	* Prisantydning								

Flere * Prisantydning Tomtesalg i nærområdet



DEINE TEIGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅVSRETT TL ANDSVERK
FOR UTSKJEDTE KORTER OG KORTNES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS
(OPPÅVSRETTENS) SAMTYKKE

PROSJEKT	TEGNING	TEGNER	MALESTOKK
SELSBANESGATE 30	Plan 1. etg.	PMT Eiendom AS	A106 1 : 100
		25.11.10	JAT
		SAKSBEH	TEGJUNGSNR
			MALESTOKK

Resultatregnskap 2024 Sameiet Oscarsborg Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		3 717 360	3 384 755
Innbetaling for TV og/eller bredbånd/aksesspunkt		10 584	22 896
Sum inntekter		3 727 944	3 407 651
Kostnader			
Styrehonorar		25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift		1 275	1 275
TV og/eller bredbånd/aksesspunkt		10 584	11 500
Renhold v/ byrå		47 568	45 528
Kommunale avgifter		80 596	45 360
Forretningsførerhonorar		53 652	51 342
Revisjonshonorar		3 285	3 285
Garasjeanlegg/Parkeringsareal		4 559	4 069
Vedlikehold/ utbedring	1	2 915 408	4 666 782
Avsetning til øremerkede midler/forpliktelser		7 564	7 529
Bruk av øremerkede midler/forpliktelser	2	-319 438	0
Driftskostnader heis		29 149	33 109
Forsikringer		119 706	112 139
Energi, strøm		39 701	42 536
Andre driftsutgifter	3	131 182	143 505
Sum driftskostnader		3 149 792	5 192 958
Driftsresultat		578 152	-1 785 307
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		8 226	7 621
Rentekostnader		399 664	376 614
Res. av finansposter		-391 438	-368 993
Resultat før skattekostnad		186 715	-2 154 300
Årsresultat		186 715	-2 154 300
Totalresultat		186 715	-2 154 300

Balanse 2024 Sameiet Oscarsborg Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	4	7 565	319 439
Sum anleggsmidler		7 565	319 439
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/husleie m.m		628	0
Andre fordr/Forskuddsbet. kostnader		7 245	17 059
Sum fordringer		7 873	17 059
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		593 415	757 123
Sum omløpsmidler		601 288	774 182
Sum eiendeler		608 853	1 093 620

Balanse 2024 Sameiet Oscarsborg Terrasse

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital (- udekket tap)		-4 683 358	-2 529 058
Årets resultat		186 715	-2 154 300
Sum egenkapital	5	-4 496 644	-4 683 358
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Avsetning til vedlikehold/utbedring		7 565	319 439
Sum avsetninger til forpliktelser		7 565	319 439
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	6	5 034 378	5 160 825
Sum langsiktig gjeld		5 034 378	5 160 825
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 356	192 344
Påløpte renter		3 198	3 415
Annen kortsiktig gjeld/Påløpte kostn.	7	0	100 957
Sum kortsiktig gjeld		63 554	296 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		608 853	1 093 620
Pantestillelser	8	5 034 378	5 160 825

Narvik 21.02.2025
OMT BBL

Sted: _____, dato: _____

Gry Teger
Styreleder

Nina Buene
Styremedlem

Berit Oddveig Jenssen
Styremedlem

Ole Voje
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Innkrevde felleskostnader inntekstføres når disse er opptjent. Dersom sameiet har andre driftsmidler vil disse bli avskrevet lineært over antatt levetid.

Note 1 - Vedlikehold/ Utbedring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Løpende vedlikehold	1 797	22 665
6640 Vedlikehold/ Utbedring	12 681	20 356
6641 UTBEDRING	1 857 841	748 704
6642 Vedlikehold tak	0	501 174
6644 Utbedring byggefeil konto DNB	0	2 467 233
6648 Vedlikehold fasade	1 043 089	906 650
Sum	2 915 408	4 666 782

Note 2 - Bruk av vedlikeholdsfond

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6660 Anvendelse av vedlikeholdsfond	-319 438	0
Sum	-319 438	0

Note 3 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6583 Alarmer (brannalarm etc)/Sprinkler	27 813	49 616
6607 Årskontroll brannvarsling, service ventilasjon mm	12 628	0
6608 Ventilasjonsanlegg	0	19 955
6609 Andre driftskostnader	2 746	0
6612 Snørydding/gressklipping mv	13 214	12 645
6613 Lyskilder	3 901	0
6725 Juridisk bistand	8 881	37 914
6730 Rådgivning/ konsulenthonorar	39 205	0
6800 Kontorrekvisita - trykksaker	0	1 741
7350 Representasjon	2 914	0
7718 Internkontrollsystem - HMS	5 000	4 500
7719 Andre organisasjonsm. kostn.	11 013	13 369
7721 Kurs for tillitsvalgte	400	500
7770 Bankgebyrer	3 468	3 130
7790 Andre kostnader/gebyrer/Purregebyr	0	135
Sum	131 182	143 505

Note 4 - Vedlikeholdsfond/ øremerkede bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1970 Bankkonto vedlikeholdsfond	7 565	319 439
Sum	7 565	319 439

Note 5 - Sum egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital (-udekket tap) pr 01.01	-4 683 358	-2 529 058
Årets resultat	186 715	-2 154 300
Sum egenkapital pr 31.12.	-4 496 644	-4 683 358

Egenkapitalen er negativ grunnet gjennomført utbedring av byggefeil som er finansiert med låneopptak.

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Formål:	Utbedring for å få ferdigattest/brukstillate
Lånenummer:	16365496815
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	29.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	5 300 000
Lånesaldo 01.01:	5 160 825
Avdrag i perioden:	126 447
Lånesaldo 31.12:	5 034 378
Saldo 5 år frem i tid:	4 227 088

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365496815	1	424 183	424 183
	1	413 020	413 020
	8	276 277	2 210 216
	8	248 370	1 986 960

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2911 Utleigg	0	957
2960 Påløpte kostnader/ forsk.bet. inntekter	0	100 000
Sum	0	100 957

Note 8 - Pant og sikkerhetsstillelse

Banklånet i DNB er sikret med pant i et sperret bankinnskudd pålydende kr. 50.000,-, samt proratarisk kausjon på kr. 100.000,- hos 18 seksjonseiere hver for seg.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2245 Lån	5 034 378	5 160 825
Sum	5 034 378	5 160 825

Note 9 - Disponible midler (arbeidskapital)

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A Disponible midler per 01.01.	477 466	2 770 942
B Endring disponible midler		
Årets resultat	186 715	-2 154 300
Avsetning til øremerkede midler/forpliktelser	7 564	7 529
Bruk av øremerkede midler	-319 438	0
Nedbetaling langsiktig gjeld	-126 447	-139 175
Sum innskudd (-) / bruk øremerkede midler	311 874	-7 529
B Årets endring disponible midler	60 268	-2 293 476
C Disponible midler 31.12	537 734	477 466
Omløpsmidler	601 288	774 182
- Kortsiktig gjeld	63 554	296 715
Disponible midler	537 734	477 466
Avsatte øremerkede midler til vedl.hold/utbedring kommer i tillegg til de disponible midler	7 565	319 439
Disponible midler (arbeidskapital) overføres til neste års drift/ fremtidig vedlikehold.		

Resultat og balanse med noter for Sameiet Oscarsborg Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Oscarsborg Terrasse

Styreleder	Gry Teger (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Nina Buene (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Ole Voje (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Berit Oddveig Jenssen (sign.)	23.04.2025

Budsjett Sameiet Oscarsborg Terrasse

	2024	2025
Inntekter		
Innkrevde felleskostnader	1 217 338	1 239 104
Medier/kommunikasjon	10 584	10 584
Sum inntekter	1 227 922	1 249 688
Kostnader		
Styrehonorar	25 000	25 000
Medier/kommunikasjon	10 584	10 584
Forretningsførerhonorar	53 652	55 530
Revisjonshonorar	3 400	3 520
Arbeidsgiveravgift	1 275	1 275
Garasjeanlegg	4 400	5 000
Vedlikehold	110 874	159 000
Vedlikeholdsavsetning	88 200	100 000
Drift vedl.hold heis/dørtelefon	29 770	24 110
Forsikringer	116 764	131 320
Kommunale avgifter	50 000	65 000
Energi, strøm	45 000	41 000
Renhold v/ byrå	47 576	49 230
Andre driftsutgifter	88 218	105 375
Sum driftskostnader	674 713	775 944
Driftsresultat	553 209	473 744
Finansinntekt- og kostnad		
Rentekostnader	436 726	386 209
Res. av finansposter	-436 726	-386 209
Resultat før avdrag/skattekostnad/sparing	116 483	87 535
Årsresultat	116 483	87 535

Årsmelding for Sameiet Oscarsborg Terrasse 2024/2025

Sameiet Oscarsborg Terrasse, organisasjonsnummer 999029973 har beliggenhet i Narvik kommune, og består av 18 boenheter og ingen næringsseksjoner.

Sameiets styre har bestått av:

Styreleder, Gry Teger
Styremedlem, Nina Buene
Styremedlem, Berit Oddveig Jenssen
Styremedlem, Ole Vøje
Varamedlem, Per Harald Christensen

Forretningsførsel: OMT BBL
Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS, polisenummer 2193718

Møtevirksomhet siden siste årsmøte

Antall styremøter:6

Antall protokollførte saker i styremøter:1

Antall beboermøter:0

Antall ekstraordinære årsmøter:0

Lovpålagt HMS/Internkontroll

Boligselskapet har 0 ansatte.

Boligselskapet er iht. Forskrifter fra 1997 (Internkontrollforskriften) pålagt å utføre systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS).

Styret har ivaretatt pålegget gjennom (velg ett av alternativene nedenfor):

- Digitalt internkontrollsystem

Aktuelle rutiner:

- Branninspeksjon bygning/kontroll rømningsveier **utført dato:des 24**
- Kontroll slukkeutstyr/røykvarslere **utført dato**
- Risikovurdering ulykker inne/ute (fall-/skliulykker etc) **Vi har vintervedlikehold med brøyting av firma Kristien Kristiansen**
- Rasfare is/snø fra tak o.l: Snøfangere lar seg ikke montere på glass, og styret vil gå for en løsning med varmekabler for å tine snø/is,slik at rasfaren minimeres.
- Kontroll av tekniske installasjoner:
 - Heis **utført dato:23/4 2025**
 - Ventilasjon **utført dato:**
 - Garasjeport:Utført dato:oktober 2024
 - Sprinkleranlegg **utført dato: utføres mai 2025**
 - Evt. annet: Vernerunde: des 2024

Oppsummering av de viktigste sakene som styret har behandlet/gjennomført, eller er under planlegging

Ferdigstillelse av blokka

Styret i sameiet har i perioden sommer 2024 til mai 2025 hatt hovedfokus på den endelige ferdigstillelsen av bygget.

Det har vært mye arbeid med "Prosjekt stabilisering". Det ble gjort en feilberegning av entreprenør på hvordan innfesting til fjellet skulle utføres. Dette medførte ny prosjektering fra Dr. Tech Olav Olsen, store forsinkelser, nye aktører måtte inn for boring og støyping, og ikke minst store merkostnader for sameierne. Gledelig den dagen ferdigattesten ble utstedt fra Narvik kommune.

Etter ferdigstillelsen har styret tatt kontakt med Bjørn Jakobsen i Tromsø. Vi har tidligere fått midler fra vår forsikring til juridisk bistand. Advokaten vil se om det er et rettslig grunnlag for å kunne kreve erstatning for merkostnadene i forbindelse med feil med prosjektering.

Vedlikehold/Utbedring:

I fjor sommer startet arbeidet med lekkasjer/vanninntrengning fra terrassen i leilighet 5B ved ved firma Effecct Bygg AS. Arbeidet ble mer omfattende enn først antatt, og pågikk over hele sommeren. Kostnadene med arbeidet knyttet til utbedringen beløp seg til kr 1 043 039,-.

En utvendig følgeskade med vanninntrengning over vindu i leilighet i 4 etasje ble oppdaget i høst. Effecct Bygg AS utbedret denne skaden, og kostnadene vil bli belastet sameiet da vår forsikring ikke dekker dette.

I disse dager er arbeidet med utbedring av terrasse i leilighet 5A ved Effecct Bygg AS startet. Styret vil prioritere å finne årsak til lekkasjer i garasjeanlegget, og få utbedret dette.

Sameiet har pr. i dag ingen midler til nye utbedringer. Styret vil arbeide med å styrke konto for vedlikehold.

Dugnad

Dugnad har vært utført av noen av våre beboere. Vegetasjon bak bygget samt gjerdet ble fjernet slik at det kunne bores og støypes. Dette sparte sameiet en god del penger på. I fjor sommer ble også hellene samt en stor mengde grus foran inngangspartiet fjernet i håp om å kunne avdekke årsaken til den tidvise lekkasjen i garasjeanlegget. I denne forbindelse var firma Føre og sveiset Samafil dekket. Alle stenderne som holder glassrekkverket på plass var mangelfullt utført. Disse er nå fylt igjen for å unngå vann inn i garasjen.

Molokk matavfall

Molokk for matavfall har lenge vært erstattet av vanlig matavfallsboks med påfølgende ubehag. HRS har nå utbedret dette etter flere henvendelser fra styret.

Ny avtale kontroll av heis

Styret vil i disse dager inngå en ny avtale med Kiwa som utfører periodisk sikkerhetkontroll av heis til en fordelaktig pris. Avtalen er framforhandlet av BBL og vårt sameie har fått samme tilbud.

.

Sameie lån i DNB

Styret har etter ferdigattesten forelå fått nedsatt renten med 0,5 %, og vi vil jobbe mot ytterligere rentereduksjon utfra markedsrente. Dette utgjør en besparelse på ca. 25 000 kr pr år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Oscarsborg Terrasse onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Thon Partner Hotel (Sportellet).

1. Konstituering

1.1 Fremmøteliste

Navnefortegnelse over fremmøtte, registrering av fullmakter, antall stemmeberettigede

Leilighet 2: Åge Jensen . Heidi Jensen

Leilighet 4: Berit Jenssen

Leilighet 5: Gry Teger

Leilighet 6: Otto Martin Mikalsen

Leilighet 7: Holger Assmann

Leilighet 11: Alfred Hansen. Kristine Harr

Leilighet 12: Heidi Johnsen

Leilighet 14: Nina Buene

Leilighet 18: Inger Mari Fagerthun

Vedtak:

Sameiere

1.2 Valg av møteleder

Gry Teger, styreleder

Vedtak:

Styreleder Gry Teger leder møter

1.3 Valg av sekretær

Nina Buene

Vedtak:

Nina Buene er valgt til sekretær.

1.4 Valg av minimum en person til å signere protokoll i tillegg til møteleder

Holger Assmann

Vedtak:

Holger Assmann valgt til å signere protokoll.

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen skal være sendt ut minimum 8 dager og senest 20 dager før møtet.

Vedtak:

Innkalling godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Eventuell årsmelding fra styret gjennomgås.

Randi Winnem deltar på årsmøtet.

6 årsmøter totalt.

HMS arbeid gjennomgås med diverse kontrollrapporter.

Gjennomgang av saker som styret har jobbet med. Mye tid har gått med til å få ferdigstilt blokka.

Gjennomgang av vedlikehold og utbedring med kostnader.

Styret vil prioritere å jobbe med årsaken til lekkasjer i bygget.

Det er gjort mye dugnad av enkelte for å spare utgifter.

Ny avtale om kontroll av heis. Billigere. Kiwa.

Lånet i DNB. Renta har gått ned med 0,5 % etter at blokka ble ferdigstilt.

Berit Jensen gjennomgår årsregnskapet.

Vedtak:

Godkjent

3. Årsregnskap 2024

Årsregnskap med noter. Gjennomgås av Berit Jensen.

Vedtak:

Regnskapet godkjent.

4. Revisjonsberetning

Revisjonsberetning tas til etterretning.

Vedtak:

Godkjent.

5. Styrehonorar

Honorar til styret for foregående år.

Styreleder, Gry Teger kr 10 000,-
Styremedlem, Nina Buene kr 5000,-
Styremedlem, Berit Oddveig Jenssen kr 5000,-
Styremedlem, Ole Voje kr 5000,-
Varamedlem, Per Harald Christensen kr 0

Valgkomiteen:

Stein Andersen kr 0

Tommy Hope kr 0

Forslag fra valgkomiteen at honorar til styreformann økes med kr 3000,- og øvrige styremedlemmer økes med kr 2000,- årlig.

Vedtak:

Vedtatt honorarbeløp til styret for foregående år fordelt slik:

Styreleder, Gry Teger
Styremedlem, Nina Buene
Styremedlem, Berit Oddveig Jenssen
Styremedlem, Ole Voje
Varamedlem, Per Harald Christensen

Totalt kr 34.000,-

6. Valg av styre.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Gry Teger (er ikke på valg.)

Vedtak:

Gry Teger fortsetter som styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer :

Nina Buene (på valg)

Ole Voie (på valg)

Berit Jenssen (ikke på valg)

Per Harald Christensen varamedlem(på valg)

Valgkomiteen på valg:

Stein Andersen

Tommy Hope

Forslag fra valgkomiteen:

Som nytt styremedlem foreslåes:

Jon Harr (2 år)

Ole Voie (1 år)

Som varamedlem foreslåes:

Heidi Johnsen (1år)

Vedtak:

Forslaget til nye styremedlemmer godkjennes.

Ingen forslag til ny valgkomite, Stein Andersen og Tommy Hope foreslås gjenvalgt.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år

Per Harald Christensen (på valg)

Vedtak:

Heidi Johnsen velges til ny vara.

Protokoll for Sameiet Oscarsborg Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Gry Teger (sign.)
Berit Oddveig Jenssen (sign.)

03.06.2025
03.06.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Oscarsborg Terrasse torsdag 02.10.2025 kl. 18:00 - Leilighet 2A (Gry Teger) i Selsbanes gate 30.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtteliste

Ellen Pedersen Framnes

Berit Oddveig Jenssen

Gry Teger

Otto Martin Mikalsen

Odd Berg, Ragnhild Berg

Sonja Strømsnes

Alfred Hansen, Kristine Harr

Jon Harr

Inger Mari Fagerthun

Henry Arne Hansen

Vedtak:

Tilstede:

Antall stemmeberettigede:10

Antall fullmakter:2

Totalt antall stemmeberettigede:12

1.2 Valg av møteleder

Gry Teger foreslått.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

Gry Teger

1.3 Valg av sekretær

Berit Jenssen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

Berit Jenssen

1.4 Valg av minimum en person til å signere protokoll sammen med møteleder

Otto Martin Mikalsen

Vedtak:

Til å signere protokoll sammen med møteleder ble valgt:

Otto Martin Mikalsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen skal være sendt ut minimum 3 dager før årsmøtet.

Vedtak:

Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.

2. Opptak av lån - refinansiering av lån i DNB

På bakgrunn av sameiets svake økonomi ser styret seg nødt til å styrke vår likviditet. Midlene vi tidligere har tatt inn fra sameierne har gått til utbedring av huset. Den siste rehabiliteringen av fasade/terrasser avdekket et større skadeomfang enn først antatt.

Styret er pliktig til å sørge for at sameiet har nok midler til å betale sine økonomiske forpliktelser. Vi har vurdert andre alternativ enn låneopptak som f.eks ytterligere engangsinnbetaling fra sameierne eller større økning i husleien. Sameierne har tidligere betalt inn flere store engangsbeløp, og styret vil unngå denne løsningen. Lånet vil bli fordelt etter tidligere brukte fordelingsnøkkel, slik at restgjeld pr leilighet vil øke med tilsvarende beløp. Disse tallene fremlegges på møtet.

Sikkerhet og kausjon er slettet på alle 18 seksjoner etter at ferdigattest på huset ble forelagt DnB.

Vedtak:

Styret ønsker å øke eksisterende lån i DnB med kr 250 000,-. Formålet med låneopptak er å styrke budsjett for gjenstående vedlikehold av bygget. Samlet lån vil da bli 5,2 millioner. Nedbetalingstiden økes da til 19 år, noe som blir ca 2 år lengre enn eksisterende nedbetalingstid pr i dag. Dette forslaget innebærer ingen økning i felleskostnader.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt å øke lån med kr 250 000,- i DNB. Nytt lån blir da på 5,2 millioner og er refinansiering av eksisterende lån.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Oscarsborg Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gry Teger (sign.)	03.10.2025
Sekretær	Berit Oddveig Jenssen (sign.)	03.10.2025
Protokollvitne	Otto Martin Mikalsen (sign.)	03.10.2025
Protokollvitne	Gry Teger (sign.)	03.10.2025



Vedtekter for sameie Oscarsborg Terrasse

Utgave nr. 3

Innholdsfortegnelse:

§ 1	Navn og omfang	1
§ 2	Formål	2
§ 3	Sameiermøter / årsmøter	2
§ 4	Styret	3
§ 5	Regnskap og revisjon	3
§ 6	Fordeling av felleskostnader	4
§ 7	Forsikring	4
§ 8	Ansvarsforhold	4
	Lov om sameige [sameigelova]	6



§ 1 Navn og omfang

Selskapets navn er **Sameie Oscarsborg Terrasse** med adresse Selsbanesgate 30, 8514 Narvik. Sameiet består av 18 boenheter.

Beliggenhet gnr. 40 bnr. 174 i Narvik kommune.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta eierskapets interesser overfor myndighetene og andre, samt videre å forvalte og administrere eiendommen og felles anlegg som hører under sameiet.

§ 3 Sameiermøter / årsmøter

Sameiermøtet / årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Alle sameiere har tale-, forslags- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Det kan avgis stemme ved skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet / årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært møte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet / årsmøtet avholdes etter skriftlig innkalling av styret med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Sameiermøtet / årsmøtet ledes av styreleder, med mindre møtet velger en annen møteleder. Det føres protokoll over alle saker som behandles og over vedtak som fattes. Protokollen, som skal underskrives av møteleder og minst en sameier som



utpekes av sameiermøtet / årsmøtet blant de som er til stede, skal til enhver tid være tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtet skal i tillegg til andre saker i innkallingen behandle følgende saker:

- * valg av styre og styreleder
- * styrets beretning / årsrapport
- * regnskap og revisjonsberetning
- * fastsette styrehonorarer

§ 4 Styret

Sameiet skal ha et styre som tillegges ansvaret for den daglige ledelse.

Styret skal ha fire medlemmer med en funksjonstid på to år til opphør ved avslutningen av det ordinære sameiermøte / årsmøte i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene velges inn slik at det ved ethvert valg er maksimum 2 av 4 styremedlemmer som er på valg. Det kan velges to vararepresentanter til styret med en funksjonstid på ett år.

Styrets leder innkaller til møtene. Et styremedlem kan kreve at det avholdes styremøte.

Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på sameiermøtet / årsmøtet.

Større vedlikeholdsutgifter må forelegges sameiermøtet / årsmøtet. Styret skal årlig legge fram en vedlikeholdsplan med kostnadsestimat som er knyttet til vedlikeholdet. Årsmøte godkjenner planen.

Styret er vedtaksfør når minst tre av medlemmene er til stede. Protokoll fra styremøtene skal signeres av styremedlemmene.

Styret kan velge et internt arbeidsutvalg på to medlemmer, og kan om nødvendig nedsette egne utvalg for bestemte arbeidsoppgaver.



§ 5 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte / årsmøte.

Sameie kjøper regnskapsfører gjennom OMT BBL og regnskapet skal årlig revideres av offentlig godkjent revisor.

§ 6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet / årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales månedlig, med forfall den 1. i hver måned.

Beløpet reguleres i forhold til sameiets driftsutgifter. A-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet / årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 7 Forsikring

Alle sameiere forplikter seg til å være med i felles boligsameier forsikring.

Den sameier som forvolder skade som blir til forsikringssak, må dekke påløpt egenandelsbeløp / -kostnader til forsikringsselskapet. Egenandel som til enhver tid er gjeldende. jf. forsikringspolisen.

Hver sameier har en eksklusiv bruksrett til sin terrasse. Skader som oppstår p.g.a. arbeid som ikke er håndverksmessig utført eller skyldes manglende vedlikehold, dekkes av den sameier som forvolder skade.

§ 8 Ansvarsforhold

Utover og i tillegg til sameiets vedtekter gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.



https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_5#%C2%A731

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Alle sameierne plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sluker og ventiler på de øverste takene skal etterses / være tilsyn med, og de to øverste sameierne har ansvar for å påse at dette tilsynet gjøres. Tilsynet skal årlig rapportere til styre før det årlige årsmøtet.

Ingen sameier kan gjøre / utføre bygningsmessige endringer utvendig som fører til fasadeendring(er). Fasadeendringer skal godkjennes av sameiets styre før ev. søknad til kommunen.

Det kreves godkjenning fra styret for montering av markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Ved fremleie av leiligheter har leietaker samme rettigheter og plikter i sameiet som eieren.

Ved salg av leilighet forplikter selger (sameier) å informere ev. megler / kjøper(e) om til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet.

Vedtatt i årsmøte i sameie den 31. mai 2023



Aktuelle linker:

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_5#%C2%A731

Lov om sameige [sameigelova]

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6#KAPITTEL_1

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OSCARSBORG TERRASSE

revidert 2020

Formål:

Hensikten med reglene er å fremme trivsel og godt naboskap for alle som bor i sameiet.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Det er forbud mot utleie Airbnb

Ro og orden:

Leilighet og terrasse må ikke brukes slik at det sjenerer eller er til skade for andre. Det skal være ro i sameiet mellom kl 2300 og kl 0800.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Fellesområdene tilhører alle og skal brukes med skjønn og fornuft, og alle beboere plikter å verne om fellesområdene.

Ytterdørene skal holdes låst hele døgnet.

Felleskostnader

Innkrevning av felleskostnader håndteres av regnskapsfører (p.t OMT BBL) som også følger opp forsinket eller manglende betaling etter avtalte regler. Reglene har bestemmelser om gebyr og andre inndrivingskostnader. Manglende betaling over tid håndteres etter bestemmelsene om tvangssalg i Eierskapsloven,

Søppel / avfall:

På fellesområdet finnes moloker for papir, brennbart husholdningsavfall og matavfall.

For disse gjelder reglene til Hålogaland ressurselskap (HRS).

Kun husholdningsavfall skal kastes i molok for brennbart husholdningsavfall. Avfall som skal i molok for matavfall må være i komposterbar avfallspose.

Juletrær skal ikke kastes på fellesområder. Den enkelte beboer plikter til å avhende dette slik at det ikke er til sjenanse for naboer. (HRS tar imot juletrær – gratis innlevering etter jul hvert år.)

Den enkelte beboer har selv ansvar for å levere alt annet avfall på HRS sine oppsamlingssteder eller på HRS sitt anlegg på Djupvik.

Dyrehold:

Dyrehold er tillatt, men båndtvang gjelder.

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. For hundehold gjelder politivedtektene.

Forbud mot å lufte (tisse / bæsje) husdyr på fellesarealer (som f.eks. garasjetak, ved hovedinngang og trapp inngangsparti.) Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne deres ekskrementer fra sameiets eiendom.

Mating av fugler / dyr:

Mating av fugler og dyr er ikke tillatt, da dette kan føre til mus-/rotteplager.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OSCARSBORG TERRASSE

Terrasser:

Grilling med trekull / engangsgriller er ikke tillatt på terrasser.
Lufting av tøy, teppebanking etc. fra terrassen er ikke tillatt.

Terrassen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel og lignende.

Renhold:

P.t. vasker Bygg og Vaktmesterservice AS gulv i ganger, trapper og heis. Svalgang blir rengjort av beboerne som benytter / hører til den enkelte svalgang.

Ganger, trapper, fellesrom og boder på garasjeplan:

Fellesrom må ikke brukes til lagring ut over det disse er avsatt til.
Bensin, brannfarlige væsker, propan og lignende er forbudt å lagre her.

Det er forbudt å røyke i svalganger, p.g.a. luftinntak og soveromsvinduer.

Balkongflagg:

Balkongflagg er tillatt, men alle må monteres i henhold til vedtak om dette (slik at alle blir satt på samme plass i alle leilighetene).

Parabol:

Montering av parabol er ikke tillatt uten samtykke fra sameie.

Parkering:

På vårt fellesområde er det ikke tillatt å parkere andre steder enn på oppmerkede parkeringsplasser.

Det er forbudt å hensette / langtidsparkere uregistrerte kjøretøy på fellesområdet.
Kostnader ifm. ev. borttauing vil påføre eier av kjøretøyet.

Dugnad:

Hver vår arrangeres det felles dugnad på sameiets fellesområder.
Alle oppfordres til å delta – jo flere som deltar, jo raskere går jobben! Ellers kan det påregnes dugnad ved spesielle ting som skal / må gjøres på fellesområdene.

Sameiermøte / årsmøte:

Sameiet Oscarsborg Terrasses sameiermøte / årsmøte skal arrangeres innen utgangen av juni hvert år. Saker som ønskes tatt opp i årsmøtet må meldes til styret innen gitt frist (melding om dette blir distribuert til hver boenhet i forkant).

Det oppfordres til at alle boenhetene bør være representert på sameiermøtet / årsmøtet!

Vedtatt på årsmøte våren 2020

Styre

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan for Reguleringsplan for Selsbanes gate 30-32.



Narvik kommune

Tiltakshaver: PMT Eiendom AS

<i>Dato siste revisjon</i>	: 28.01.2008
<i>Dato</i>	: 15.12.2006
<i>Dato kommunestyrevedtak</i>	: 24.01.2008

§1 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Området reguleres til:

- Byggeområder: Jfr. §25 1.ledd nr.1
- Offentlige trafikkområder: Jfr. §25 1 ledd nr.3

§2 BYGGEOMRÅDER

Jfr. §25 1.ledd nr.1

§2.1. Garasje G1

- 2.1.1 Det tillates 100% bebygd areal (BYA).
Det tillates å etablere leke- og uteoppholdsareale på taket.

§2.2. Boliger B2

- 2.2.1 Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
- 2.2.2 Ved behandling av byggemelding skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.
- 2.2.3 Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom. Det vises til NS 8175. Før boligene kan tas i bruk, skal det dokumenteres at støykravene er ivarettatt. Gjeldende lover og forskrifter skal i enhver sammenheng ivaretas i byggesøknaden.
- 2.2.4 Det tillates 75% bebygd areal (BYA).
- 2.2.5 Det tillates oppført bebyggelse inntil 5 etasjer + underetasje. Underetasje innredes til garasjer og boder.
- 2.2.6. Maksimal takhøyde er vist på plankartet
- 2.2.7 På tak- og marknivå over garasje i 1. etasje skal det anlegges MUA tilsvarende minimum 25m² pr. boenhet. Arealene skal være tilgjengelig for alle brukergrupper. Det skal tilrettelegges for atkomst til ikke opparbeidet lekeareal i skråningen mot HIN.

§ 3 REKKE FØLGEBESTEMMELSER

Jfr. §26 1. ledd

- 3.1 Situasjonsplan som viser lekeplass/ utareal med lekeutstyr, møblering og atkomst skal være vedlagt søknad om byggetillatelse.
Som grunnlag for utformingen av uteoppholdsarealene vises til illustrasjonsplan, tegning nr. 1321-02, datert 15.12.2006.
- 3.2 Lekeplass skal være ferdig opparbeidet og sikret før det gis brukstillatelse til boligene.