

**Advokatfirma Eurojuris Nord AS**

Org. nr. NO 988 186 678 MVA

Sentralbord + 47 77 00 21 00

nord@eurojuris.no

**Besøksadresse Narvik**

Dronningensgate 45, 2. etasje

**Besøksadresse Harstad**

Asbjørn Selsbanesgate 2, 2. etasje

**Postadresse:**

PB 866, 9488 Harstad

[eurojurisnord.no](http://eurojurisnord.no)

# SALGSOPPGAVE

Utformet: 11.02.2025

Enebolig på Bøstrand med nærhet til sjøen

Bøstrand-FV819 239, 8540 Ballangen

Prisantydning: kr. 1 800 000,-



## Vedlagt denne salgsoppgaven er følgende dokumenter:

Tilstandsrapport	side 14
Meglerpakke fra Narvik kommune	side 56
Jordskifteavgjørelse av 31.01.2025	side 93
Bilder av eiendommen	side 103
Budgivingsskjema	side 171

# 1. Nærmere opplysninger om eiendommen

## 1.1 Eiendom

G.nr. 359, b.nr. 194 i Narvik kommune.

## 1.2 Adresse

Bøstrand-FV819 239, 8540 Ballangen

## 1.3 Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i landlige omgivelser på Bøstrand, ca. 7 km fra Ballangen sentrum. Gode utsikts og solforhold.

Nærhet til barnehage. Busstopp like ved. Nærmeste dagligvare er i Ballangen sentrum.

## 1.4 Boligtype

Enebolig med carport m/bod, et eldre fjøs, et uthus/redskapsbod og en lekestue.

## 1.5 Byggeår

1950 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

## 1.6 Tomt

Eiet tomt på ca. 9 867,7 m<sup>2</sup>. Tomten er svakt skrå. Privat gruslagt vei på ca. 60 meter fra Fv819 og ned til boligen. Tomten rundt boligen er i hovedsak svakt skrå og begrenset opparbeidet.

## 1.7 Eiendommens tilstand

Frittliggende enebolig i hovedsak av enkel standard. Boligen er tidvis oppusset og oppgradert med nytt bad og kjøkken, og boligen er opplyst å være tilbygd og ombygd i perioden 2009-2012. Boligen er enkelt vedlikeholdt og har et større vedlikeholdsbehov.

Det må påregnes en del oppgraderinger og ferdigstillelse av påbegynte arbeider.

Det er skjevheter i konstruksjoner og stedvis råte og innsig av fukt/vann i bakkant av kjeller.

I det følgende følger en beskrivelse av forhold ved eiendommen som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3.

### Enebolig

#### Utvendige forhold

##### Taktekking – tilstandsgrad 2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist misfarging/fuktskjolder i taktro/undertak på hovedbygg.

- Noe rust på tekking under pipe

#### Nedløp og beslag – tilstandsgrad 3

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passer på renner/nedløp/beslag
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp
- En del rust på beslag

#### Veggkonstruksjon – tilstandsgrad 2

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen
- Råte i vannbord i bunn av kledning, stedvis råteskader og værslitt panel og dekkbord
- Det må påregnes betydelig vedlikehold av konstruksjonen samt komplettering

#### Takkonstruksjon/Loft – tilstandsgrad 3

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

#### Vinduer – tilstandsgrad 2

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte, og det er sprekker i trevirket
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført
- Det mangler beslag over og under vinduer
- Punktert vindu i loft

#### Vinduer med koblet glass – tilstandsgrad 3

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader
- Karmene i vinduer er slitte, og det er sprekker i trevirket
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå
- Vinduer må påregnes utskiftet

#### Dører – tilstandsgrad 2

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det mangler beslag over og under dør på hovedytterdør og kjellerdør
- Det er ikke omramming rundt kjellerdør – ikke utført fagmessig
- Det er bruksslitasje på hovedytterdør og kjellerdør

#### Balkongdører – tilstandsgrad 2

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer
- Det mangler beslag over dør

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger – tilstandsgrad 2

- Åpningen i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Konstruksjonen har skjevheter

#### Utvendige trapper – tilstandsgrad 2

- Det er noe værslitasje/manglende vedlikehold på rekkverk

### Innvendige forhold

#### Overflater – tilstandsgrad 2

- Det er noe bruksslitasje og ujevnheter på overflater
- Sprekk og bom under fliser i gang
- Loft er av eldre standard enn 1.etasje

#### Etasjeskille/gulv mot grunn – tilstandsgrad 3

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet
- Det mangler tetting av bjelkelag under tilbydd. Vindu vil blåse rett inn i isolasjon og forårsake varmetap
- Fukt i etasjeskiller etter vannlekkasje på kjøkken

### Radon – tilstandsgrad 2

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

### Pipe og ildsted – tilstandsgrad 3

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten
- Pipevanger er ikke synlig
- Vedovn i kjeller står for nærme brennbart materiale og er plassert på en plassbygget trekrakk, det er heller ikke tilstrekkelig tetting ved røykdør.

### Rom under terreng – tilstandsgrad 3

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomgang i kjellergulv
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomgang inn i kjellermur
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i kjeller
- Det kommer inn fukt i bakkant av kjeller

### Innvendige trapper – tilstandsgrad 2

- Åpning i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

### Innvendige dører – tilstandsgrad 3

- Enkelte innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte innvendige dører har en del slitasje

### Kjeller – bad – tilstandsgrad 3

- Ingen dokumentasjon
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utett vinylbelegg/tettesjikt. Det er råteskader i gulv og gulv gir etter ved gange.

### 1.etasje – bad

- Opplyst å være etablert i 2014

- Overflater og vegger: tilstandsgrad 2. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater og nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke fuget i nedre del av baderomsplater mot bunnlist. Det er skade på nedre del av baderomsplate v/dør. Det er påvist svelling i skjøt mellom baderomsplater i dusjhjørne. Ved dusjing vil vann trenge inn i baderomsplater å forårsake fuktskader.
- Overflater gulv: tilstandsgrad 2. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke registrert eller dokumentert oppkant av membran ved terskel.
- Sluk, membran og tettesjikt: tilstandsgrad 2. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er fare for fukt i konstruksjoner. Det er ikke synlig mansjett i sluk med det er synlig membransjikt.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: tilstandsgrad 2. Det er ikke foretatt hulltaking da det er fysisk umulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtzone vender mot yttervegg og vaskerom.

#### Generell – tilstandsgrad 3

- Rom i kjeller hvor varmtvannsberederen er plassert. Rommet er tidligere brukt som vaskerom. Rommet har ikke våtroms standard eller tettesjikt, men har sluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Kjeller – annet rom med slik – tilstandsgrad 3

- Det er fukt i kjeller

#### Tekniske installasjoner

##### Vannledninger – tilstandsgrad 2

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder de av kobber)
- Det er irr på rør
- Rør er ikke tilstrekkelig festet
- Røropplegg fremstår som rotete

##### Avløpsrør – tilstandsgrad 2

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsrør. Avløpsledninger er ikke tilstrekkelig festet mot vegg

##### Varmesentral – tilstandsgrad 2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt

## Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år
- Det mangler deksel over luke til varmekolbe

## Elektrisk anlegg – tilstandsgrad 3

- El/sikringskap m/automatsikringer og jordfeilbryter.
- Strøm var avstengt på befæringsdatoen.
- Foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 år
- Ukjent alder
- En del løse kabler og åpne koblingsbokser rundt i boligen, i hovedsak i kjeller
- Foreligger ikke samsvarserklæring

## Branntekniske forhold – tilstandsgrad 3

- Mangler på brannsikringsutstyr

## Tomteforhold

### Drenering – tilstandsgrad 2

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering har begrenset effekt.
- Det er påvist saltutslag/fuktig mur i kjeller

### Grunnmur og fundamenter – tilstandsgrad 2

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk
- Grunnmuren har sprekkdannelser
- Det er registrert løs puss på muroverflater

### Terrengforhold – tilstandsgrad 2

- Det må påregnes opprydding og opparbeidelse av tomten

### Utvendig vann – og avløpsledninger – tilstandsgrad 2

- Utvendig vann – og avløpsledninger er av ukjent type
- Det er septiktank med overløp til grøft



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

#### Septiktank – tilstandsgrad 2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

Det er en frittstående eldre olje/dieseltank i stål utvendig plassert ved yttervegg. Den er ikke tilkoblet bolig og er flyttbar.

#### **Fjøs – tilstandsgrad ikke vurdert**

På eiendommen står det en fjøsbygning/låve som pr. i dag har et større vedlikeholdsbehov. Bygget er av enkel standard. Byggeår er ukjent. Bygget i trekonstruksjon/reisverk med utvendig låvepanel i malt utførelse. Salttak av trebjelker med tekking av bølgeblekkplater. Plassbygde låvedører i tre. Vinduer med enkle glass i treramme

Låvebru i tre med steinsatt oppgang. Tilbygd carport/takoverbygg.

Det er større skjevheter og en del råte i konstruksjonen.

#### **Lekestue – tilstandsgrad ikke vurdert**

Lekestue på øvre del av tomt. Enkel trekonstruksjon. Fundamentert på mark. Vegger av pløyde trebord i malt utførelse. Enkel saltakkonstruksjon i tre. Har noe mindre vedlikeholdsbehov.

#### **Uthus – tilstandsgrad ikke vurdert**

På øvre del av eiendommen står et eldre uthus i laftet tømmer. Bygget har generelt et vedlikeholdsbehov og det er skjevheter i konstruksjonen.

#### **Carport**

Byggeår er 2014. Carport av normal standard. Det gjenstår en del arbeider, blant annet mangler det garasjeport/frontvegg. Ved snøsmelting siger vann inn mot garasjeåpning.

### **1.8 Areal**

#### **Enebolig**

BRA (Boenhetens totale bruksareal): 163 m<sup>2</sup>

1.etasje: 82 m<sup>2</sup>. Kjøkken, stue, vindfang, trapperom, bad, vindfang 2, vaskerom (uten sluk), kott

2.etasje: 43 m<sup>2</sup>. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom og bod

Kjeller: 38 m<sup>2</sup>. Bad, gang, trapperom, annet rom med sluk

P-ROM (Arealet av primærrrom): 123 m<sup>2</sup>

S-ROM: 40 m2.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger av fasade/tilbydd. Det foreligger ikke plantegninger av boligen som viser dagens planløsning i kommunens arkiv.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei. Det er ikke brannstige på vegg eller for alternativ rømningsvei via vindu i loft.

### **Garasje/carport**

BRA (Boenhetens totale bruksareal): 45 m2

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dette gjelder tilbygd bod på siden av garasje, som ikke er byggesøkt.

Det er fremlagt tegninger av byggesøkt garasje. Det er tilbygd en bod på siden av garasjen, som ikke er byggesøkt.

### **1.9 Heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Øvrige heftelser følger eiendommen med mindre annet er spesifisert.

[Øvrige heftelser]:

- 1994/877-1/75. Rettighet. Rettighetshaver: Bøstrand grendelag. Leieavtale. Bestemmelse om anlegg og drift av lysløype/skianlegg i 40 år
- 2008/38895-1/200. Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver: knr. 1806 gnr. 359 bnr. 165, knr. 1806, gnr. 359 bnr. 171, knr. 1806, gnr. 359 bnr. 195.

Utskrift av grunnboken følger ikke vedlagt, men kan finnes ved å logge inn på:

<https://seeiendom.kartverket.no>

### **1.10 Jordskifteavgjørelse av 31.januar 2025 og av 12.februar 2025**

Den 31.januar 2025 avsa Ofoten jordskifterett en jordskifteavgjørelse som pålegger eiendommen en rekke forpliktelser.

Det har vært tvist mellom eierne av eiendommen og øvrige eiere av naboeiendommen vedrørende veirett over tunet til eiendommen. Jordskifteretten har nå avgjort at vegen og veggrettene flyttes fra tunet og til dagens opparbeide trasè. I forbindelse med dette fremgår det av jordskifteavgjørelsen at vegen bør forbedres, og at kostnadene med tiltaket deles likt mellom eiendommen og tre øvrige naboer.

Veien skal vedlikeholdes hvor 50 % av kostnadene må dekkes av eierne av eiendommen og de resterende 50 % av kostnadene fordeles lik mellom tre av naboene.

Jordskifteavgjørelsen med kart vedlegges salgsoppgaven og interessenter anbefales å settes seg nøye inn de forpliktelser som følger eiendommen.

Den 12.februar 2025 avsa Ofoten jordskifterett en jordskifteavgjørelse som bestemmer grensene til eiendommen. Se vedlagt jordskifteavgjørelse.

### **1.11 Energiattest**

Det foreligger ikke energiattest og det legges derfor til grunn dårligste energiklasse.

### **1.12 Offentlige avgifter**

Stipulert til kr. 23 460,- per år.

### **1.13 Forsikring**

Stipulert til kr. 14 500,- per år.

## **2. Offentlige forhold**

### **2.1 Vei / vann / avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate. Bratt privat nedkjørsel til eiendommen.

### **2.2 Servitutter / rettigheter**

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

### **2.3 Reguleringsplaner og andre offentlige planer**

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

## **3. Øvrige kjøpsforhold**

### **3.1 Lov om hvitvasking**

Eiendomsmegleren er underlagt lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at medhjelper blant annet har plikt til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av alle parter i handelen, samt melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **3.2 Eventuell konsesjonsplikt eller odelsrett tilknyttet eiendommen**

Det er konsesjonsplikt. Eventuelle kjøpere har risikoen for at konsesjon/konsesjonsfrihet innvilges.

### **3.3 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett på denne eiendommen.

### **3.4 Budgivning og aksept av bud**

Bud skal inngis til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad.

Vedlagt budskjema skal benyttes. Det må gjennomføres identitetskontroll av budgivere ved første gangs budgivning. Dette kan gjennomføres elektronisk med BankID dersom vedlagte budskjema fylles ut og sendes pr e-post, dokumentet vil da bli returnert for digital signatur med id-kontroll. Eventuelt kan bud leveres eller sendes i papiroriginal på vedlagt skjema sammen med bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud fra samme budgiver kan sendes pr. e-post. Det vil bli innhentet finansieringsbekreftelse på alle bud.

Det vil bare bli tatt hensyn til bud som er bindende for budgiver i **minimum seks uker**. Budgiver må være forberedt på at medhjelper kan be om lengre bindingstid av hensyn til saksbehandlingstid hos tingretten og medhjelper.

Dersom den som har begjært tvangssalg begjærer et bud stadfestet (akseptert) vil medhjelper sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og budgiver en skriftlig underretning om dette sammen med et utkast til fordeling av kjøpesummen. I meldingen vil det være opplyst at innsigelser mot stadfestelse av budet må være kommet frem til tingretten innen to uker fra avsendelse av underretningen fra medhjelper.

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, skal tingretten ved kjennelse avgjøre om budet skal stadfestes. Tingrettens kjennelse kan påankes. Anke må være inngitt innen én måned fra avsigelsen av kjennelsen.

Det gjøres oppmerksom på at bud kan bli stadfestet umiddelbart etter at fristen for å reise innvendinger mot stadfestelsen er utløpt, selv om budet har lengere akseptfrist.

### 3.5 Eiendommens tilstand – evt. mangler.

Salget gjennomføres som **tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven** på vegne av tingretten. Kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved tvangssalg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse ved tvangssalg.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-39:

*«En mangel foreligger når:*

*(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,*

*(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller*

*(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.*

*Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på*

grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

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

## 4. Prisantydning, omkostninger og betaling av kjøpesum

### 4.1 Verdi-/lånetakst

NOK 1 800 000,-. Takst avholdt av Mads Parten, Fokus takst AS.

### 4.2 I tillegg tilkommer følgende kostnader:

Gebyr til statens kartverk for hjemmelsoverføring	NOK 585
Evt. gebyr til statens kartverk for notering av pant	NOK 585
Dokumentavgift	NOK 45 000– 2,5 % av kjøpesummen.
TOTALT inkludert omkostninger:	NOK 1 846 170

Omkostninger totalt utgjør NOK 46 170 forutsatt at eiendommen selges til prisantydning og tinglysing av pantobligasjon.

Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad. Betaling skal skje innen en oppgjørsgdag, som er tre måneder fra den dag da bud forelegges retten. Betalingsplikt inntreer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsgdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Selv om kjøper benytter muligheten til å avvente innbetaling av kjøpesummen iht. ovennevnte regler, vil kjøper overta risikoen for eiendommen på oppgjørsgdag. Kjøper anbefales derfor å besørge eiendommen forsikret fra oppgjørsgdag selv om stadfestelse først blir rettskraftig på et senere tidspunkt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er vanskelig å beregne konkret overtakelsesdato i tvangssalgssaker, og kjøper må påregne at det vil gå noe tid fra bud er stadfestet til overtakelse kan finne sted. Dette har sin årsak i bl.a. ankemuligheter og sen rettskraft.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bøstrand-FV819 239, 8540 BALLANGEN

 NARVIK kommune

 gnr. 359, bnr. 194

## Markedsverdi

**1 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.12.2024

Rapportdato: 12.12.2024

Oppdragsnr.: 10864-1668

Referansenummer: NM1632

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fokus Takst as

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

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

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

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



### Rapportansvarlig

Mads Parten

Uavhengig Takstingeniør

mads@fokustakst.no

994 99 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med carport, uthus og fjøs/låve beliggende på Bøstrand ca. 10 min fra Tettstedet Ballangen.

Eiendommen har en romslig tomt.

Boligen er i hovedsak av noe varierende standard. 1 etasje er oppusset i de seneste og og boligen er tilbygd med bad og "vaskerom"

En del nye overflater og kjøkken.

Boligen er dog blitt noen år og det må påregnes en del oppgraderinger og vedlikehold både inn og utvendig.

Det er registrert fuktinnsig i kjeller. Bad i kjeller er råteskadet. El-anlegg bør kontrollere, det mangler en del foringer og lister.

Det mangler en del takrenner og nedløp etc.

Carport fra 2014 av enkel standard.

Uthus/redskapsbod samt fjøs av aldre standard.

På Befaringsdagen var det tørt i været og - 5 grader.

Boligen er ikke vesentlig ombygd siden byggeår men er tilbyd i senere tid

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

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

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

Oppgraderinger og vedlikehold må påregnes både inn og utvendig.

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

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

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

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av trobord. Stålplater på tilbygg.

Taktekking av shingelpapp på overbygd inngangsparti til kjeller.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall.

Heldekkende beslag over pipe i metall.

Takstige i metall.

# Beskrivelse av eiendommen

Yttervegger av plank/reisverk på hovedbygg.

Yttervegger av bindingsverk på tilbygg.

Utvendig og innvendig etterisolert på hovedbygg.

Utvendig bordkledning har liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

Boligen har saltakkonstruksjon av tresperrer på hovedbygg fra byggeår.

Pulttak-konstruksjon av tresperrer på tilbygg fra perioden 2009-2012.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2 og -lags glass fra 1977.

Noen vinduer er av nyere dato. I tilbygg er det vinduer med 2 lags glass i treramme datert 2012.

Boligen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Boligen har fabrikkklakkert hovedytterdør m/glassfelt og sprosser.

Finért kjellerdør m/glassfelt.

Boligen har fabrikkklakkert balkongdør i tre m/glassfelt.

Utgang fra "vaskerom" i 1. etasje til veranda bygget i trykkimpregnerte materialer.

Rekkverk og håndlist i trykkimpregnert materiale.

Fundamentert på pilarer til mark.

Overbygd trapp/inngangsparti bygget i trykkimpregnerte materialer.

Rekkverk og håndlist i malt utførelse.

Fundamentert på pilarer til mark.

På eiendommen står det en fjøsbygning/låve som pr. i dag har et større vedlikeholdsbehov.

Bygget er av enkel standard. Byggeår er ukjent.

Bygget i trekonstruksjon/reisverk med utvendig låvepanel i malt utførelse.

Saltak av trebjelker med tekking av bølgeblikkplater.

Plassbygde låvedører i tre. Vinduer med enkle glass i treramme.

Låvebru i tre med steinsatt oppgang.

Tilbygd "caport"/takoverbygg.

Det er større skjevheter og en del råte i konstruksjonen.

TG ikke vurdert.

Lekestue på øvre del av tomt.

Enkel lekestue i trekonstruksjon.

Fundamentert på mark.

Vegger av pløyde trebord i malt utførelse.

# Beskrivelse av eiendommen

Enkel saltakkonstruksjon i tre. Taktekking av shingel.

Tett dør i tre.

Lekestue har noe mindre vedlikeholdsbehov.

TG ikke vurdert.

På øvre del av eiendommen står et eldre uthus i laftet tømmer.

Fundamentert på mark.

Vegger av laftet tømmer.

Saltak-konstruksjon av trebjelker tekket med metallplater.

Fabrikkklakkert ytterdør m/glassfelt.

Vinduer m/2lags glass.

TG ikke vurdert.

Bygget har generelt et vedlikeholdsbehov og det er skjevheter i konstruksjonen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulvflater i hovedsak av laminat, belegg og fliser. Støpte gulv i kjeller.

Veggene har i hovedsak malte plater og panel.

Innvendige tak har i hovedsak malte himlingsplater og panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv mot grunn i kjeller.

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

Boligen har teglsteinspipe, vedovn i stue og kjeller.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp mellom mellom 1. etasje og loft.

Bratt trapp/stige mellom 1. etasje og kjeller.

Innvendig har boligen i hovedsak furu fyllingsdører og hvite slette dører..

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Bad er opplyst å være etablert i 2014.

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater m/innfelte spotter

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt. Lokalt fall mot sluk i dusjhjørne på 30 mm.

Det er plastsluk i dusjhjørnet og smøremembran med ukjent utførelse.

Baderomsinnredning med sorte fronter.  
Heldekkende servant m/blandebatteri, vegghengt speil m/lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtzone vender mot yttervegger og vaskerom.

Det er i tillegg påvist andre avvik.

-----  
Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder på bad.

Eldre bad med større renoveringsbehov. Utett vinylbelegg på gulv. Svikt/råte i oppforet gulv.

Sluk i gulv. Toalett.

Enkel baderomsinnredning.

Badekar.

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

-----  
Annet rom med sluk/kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rom i kjeller hvor varmtvannsbereder er plassert. Rommet er tidligere brukt som vaskerom.

Rommet har ikke våtroms standard eller tettesjikt men har sluk i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av mur/betong, det er ikke noe tettesjikt og det er påvist fukt.

-----  
"vaskerom 1 etasje"

Vaskerom er ikke vurdert under våtrom da det ikke er sluk eller tettesjikt i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Moderne kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Benkeplate i eik. 1,5 oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Kitchenboard over benker.

Det er kjølfrysenskap, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast rør, stedvis rør i rør.

Det er synlige avløpsrør av plast i kjeller.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i kjeller.

El/sikringskap m/automatsikringer og jordfeilbryter. Måler for fjernavlesning. 50 amp. hovedsikring.

Boligen er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av stein, leire og sandmasser.

Dreneringen er opplyst i tidligere takst og være fra 2000.

Drenering er ikke synlig og utførelse er ikke kjent.

Boligens hoveddel har betonggrunnmur.

Fundamenter av støpt betong mot grunn.

Tilbygg har fundamenter av trykkimpregnert pilarer mot mark.

Forstøtningsmur mot øvre side. Det er opplyst og være etablert drenering bak mur.

Tomten er skrå.

Privat gruslagt vei på ca. 60 meter fra Fv 819 og ned til boligen.

Tomten er begrenset opparbeidet.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type

Det er septiktank med overløp til grøft.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type.

Det er en frittstående eldre olje/dieseltank i stål utvendig plassert ved yttervegg den er ikke tilkoblet bolig og er flyttbar.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger tegninger av fasader/tilbygg, det foreligger ikke plantegninger av boligen som viser dagens planløsning i kommunens arkiv.

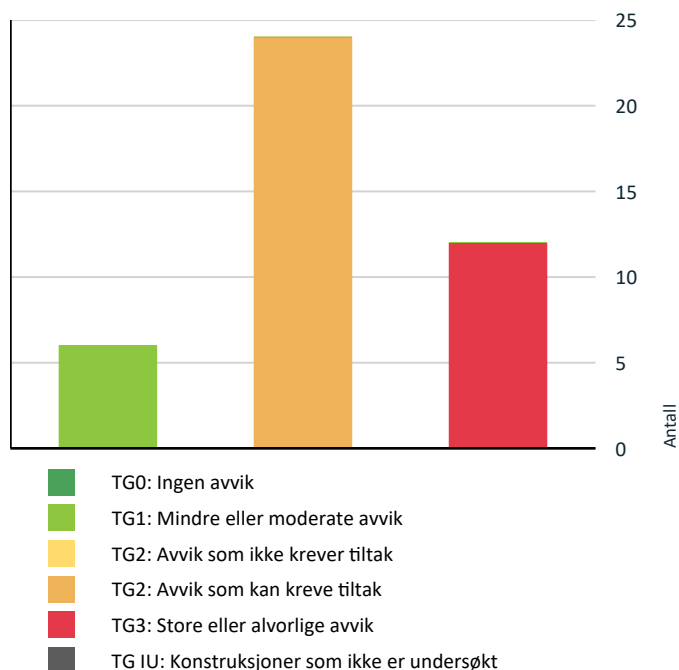
## Carport

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

Det er fremlagt tegninger av byggesøkt garasje. Det er tilbygd bod på siden av garasje, dette er ikke byggesøkt.

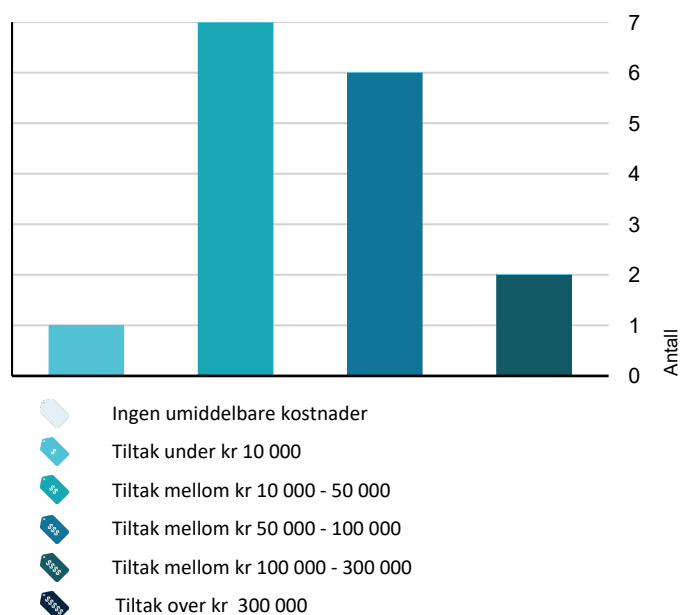
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig





# Sammendrag av boligens tilstand

## STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer med koblet glass [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

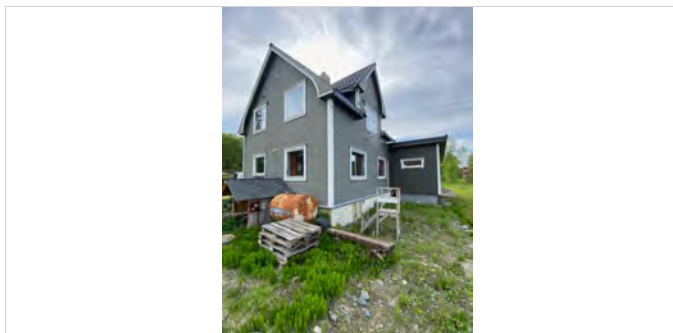
## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Eier.

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Frittliggende enebolig i hovedsak av enkel standard. Boligen er tidvis oppusset og oppgradert med nytt bad og kjøkken de senere år i tillegg til tilbygd.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som enkelt vedlikeholdt opp gjennom årene og har generelt et større vedlikeholdsbehov.

Det må også påregnes en del oppgradering og ferdigstillelse av påbegynte arbeider.

Skjevheter i konstruksjon og stedvis råte. Innsig va fukt/vann i bakkant av kjeller.

### Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Boligen er oplyst og være tilbygd og ombygd i perioden 2009-2010-2012.
------	---------	--

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert gjelder hovedbygg.

Det er påvist misfarging/fuktskjolder i taktro/undertak på hovedbygg.

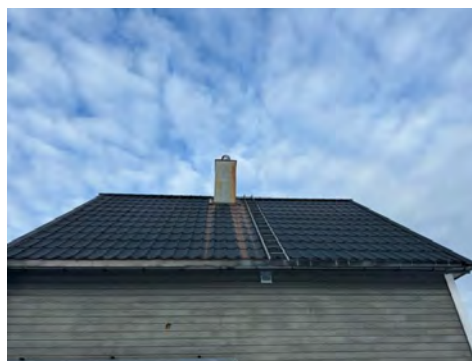
Noe rust på tekking under pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Gjelder hovedbygg.

Tak bør ettersees.



Bilde fra befaring i Juni.



## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

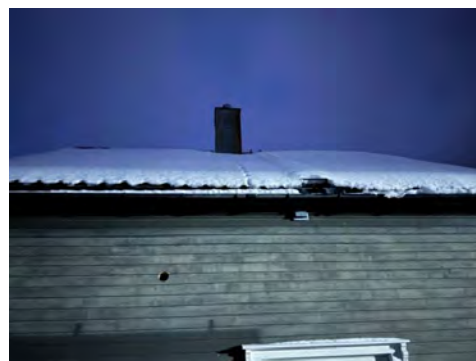
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av trobord. Stålpplater på tilbygg.

Taktekking av shingelpapp på overbygd inngangsparti til kjeller.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:



Bilde fra siste befaring, tak er snødekt.

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Heldekkende beslag over pipe i metall.

Takstige i metall.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

En del rust på beslag etc.

## Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Typegodkjent stige og feirplattform må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av plank/reisverk på hovedbygg.

Yttervegger av bindingsverk på tilbygg.

Utvendig og innvendig etterisolert på hovedbygg.

Utvendig bordkledning har liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råte i vannbord i bunn av kledning, stedvis råteskader og værslitt panel og dekkbord.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes betydelig vedlikehold av konstruksjon samt komplettering.



Råteskader nede på bordkledning mot grunnmur.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har saltakkonstruksjon av tresperrer på hovedbygg fra byggeår.

Pulttak-konstruksjon av tresperrer på tilbygg fra perioden 2009-2012.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Avvik gjelder takkonstruksjon på hovedbygg.

Råte rundt pipegjennomføring.

## Konsekvens/tiltak

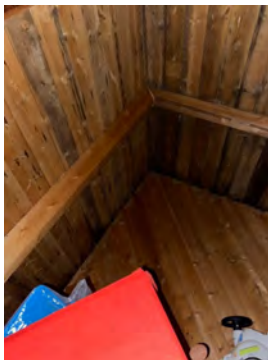
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Fukt/råteskader i takkonstruksjonen.



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2 og -lags glass fra 1977.

Noen vinduer er av nyere dato. I tilbygg er det vinduer med 2 lags glass i treramme datert 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det mangler beslag over og under vinduer.

Punkttert vindu i loft

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Vinduer må justeres.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting og det bør monteres beslag over og under vinduer.



## ! TG 3 Vinduer med koblet glass

Boligen har trevinduer med koblet glass.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må påregnes utskiftet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

Boligen har fabrikkklakkert hovedytterdør m/glassfelt og sprosser.

Finétt kjellerdør m/glassfelt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det mangler beslag over og under dør på hovedytterdør og kjellerdør.

Det er ikke omramming rundt kjellerdør er ikke utført fagmessig.

Det er bruksslitasje på hovedytterdør og kjellerdør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Hovedytterdør.



Kjellerdør.

## TG 2 Balkongdører

Boligen har fabrikkklakkert balkongdør i tre m/glassfelt.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag over dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag over dør.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra vaskerom i 1. etasje til veranda bygget i trykkimpregnerte materialer.

Rekkverk og håndlist i trykkimpregnert materiale.

Fundamentert på pilarer til mark.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Dagens krav til åpninger i rekkverk er maks 10 cm.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Fundamenter går noe mellom årstider og der er skjevheter i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes utbedringer og isolering av fundamenter.



## TG 2 Utvendige trapper

Overbygd trapp/inngangsparti bygget i trykkimpregnerte materialer.

Rekkverk og håndlist i malt utførelse.

Fundamentert på pilarer til mark.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe værslitasje/manglende vedlikehold på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe vedlikehold må påregnes.



Fjøs

På eiendommen står det en fjøsbygning/låve som pr. i dag har et større vedlikeholdsbehov.

Bygget er av enkel standard. Byggeår er ukjent.

Bygget i trekonstruksjon/reisverk med utvendig låvepanel i malt utførelse.

Saltak av trebjelker med tekking av bølgeblikkplater.

Plassbygde låvedører i tre. Vinduer med enkle glass i treramme.

Låvebru i tre med steinsatt oppgang.

Tilbygd "caport"/takoverbygg.

Det er større skjevheter og en del råte i konstruksjonen.

TG ikke vurdert.



Lekestue

# Tilstandsrapport

Lekestue på øvre del av tomt.

Enkel lekestue i trekonstruksjon.

Fundamentert på mark.

Vegger av pløyde trebord i malt utførelse.

Enkel saltakkonstruksjon i tre. Taktekking av shingel.

Tett dør i tre.

Lekestue har noe mindre vedlikeholdsbehov.

TG ikke vurdert.



Uthus

På øvre del av eiendommen står et eldre uthus i laftet tømmer.

Fundamentert på mark.

Vegger av laftet tømmer.

Saltak-konstruksjon av trebjelker tekket med metallplater.

Fabrikkklakkert ytterdør m/glassfelt.

Vinduer m/2lags glass.

TG ikke vurdert.

Bygget har generelt et vedlikeholdsbehov og det er skjevheter i konstruksjonen.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulvflater i hovedsak av laminat, belegg og fliser. Støpte gulv i kjeller.

Veggene har i hovedsak malte plater og panel.

Innvendige tak har i hovedsak malte himlingsplater og panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe bruksslitasje og ujevnheter på overflater.

Sprekk og bom (hulrom) under fliser i gang.

Loft er av eldre standard enn 1 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold av en del overflater.

Kjeller er vurder utnder rom under terreng.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv mot grunn i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Målinger er utført i 1. etasje og på loft.

Det mangler tetting av bjelkelag under tilbygg. Vind vil blåse rett inn i isolasjon og forårsake varmetap.

## Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskiller/bjelkelag bør tettes fra undersiden.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Manglende tetting under bjelkelag på tilbygg.



Fukt i etasjeskiller etter vannlekkasje på kjøkken.

## ! 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe, vedovn i stue og kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er påvist andre avvik:

Vedovn i kjeller står for nærme brennbart materiale og er plassert på en plassbygget trekrakk, det er heller ikke tilstrekkelig tetting ved røykrør.

Vedovn i kjeller står ikke plassert på stabilt underlag/fundament.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Vedovn i kjeller må plasseres på stabilt underlag, samt det må monteres ildfast plate bak ovn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vedovn i stue.



Vedovn i kjeller.



Teglsteinspipe.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*



# Tilstandsrapport

## ROM UNDER TERRENG:

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
  - Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
  - Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det kommer inn fukt i bakkant av kjeller.

Råte i gulv i bad i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Råte i gulv i kjeller. Gulv gir etter ved gange.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom mellom 1. etasje og loft.

Bratt trapp/stige mellom 1. etasje og kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp mellom 1. etasje og kjeller.



Trapp mellom 1. etasje og loft.

## TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak furu fyllingsdører og hvite slette dører..

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

KJELLER > BAD

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder på bad.

Eldre bad med større renoveringsbehov. Utett vinylbelegg på gulv.  
Svikt/råte i oppforet gulv.

Sluk i gulv. Toalett.

Enkel baderomsinnredning.

Badekar.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



KJELLER > BAD

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utett vinylbelegg/tettesjikt.

Det er råteskader i gulv.

Gulv gir etter ved gange.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Gulv gir etter ved trykk/gange.

1 ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst å være etablert i 2014.

**Årstill:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater m/innfelte spotter

**Årstill:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget i nedre del av baderomsplater mot bunnlister.

Der er skade på nedre del av baderomsplate v/dør.

Det er påvist svelling i skjøt mellom baderomsplater i dusjhjørne.

Ved dusjing vil vann trege inn i baderomsplater å forårsake fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Det bør fuges mellom baderomsplater og bunnlister.

Baderomsplater i dusjhjørne bør byttets ut samt fuges tilstrekkelig i skjøt, evt. bør det monteres dusjkabinett for å forhindre ytterligere skader i veggkonstruksjon.

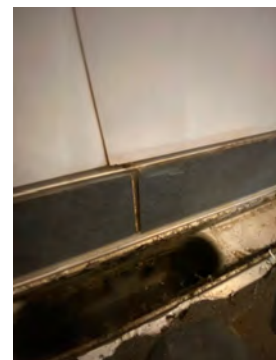
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skade på baderomsplate.



Manglende fuge mot bunnlister.



Svelling i skjøt på baderomsplater i dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt. Lokalt fall mot sluk i dusjhjørne på 30 mm.

**Årstill:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke registrert eller dokumentert oppkant av membran ved terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjhjørnet og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv og det er ikke synlig membran/tettesjikt v/dørterstel.

Det er ikke fuget mellom baderomsplater og bunnlister.

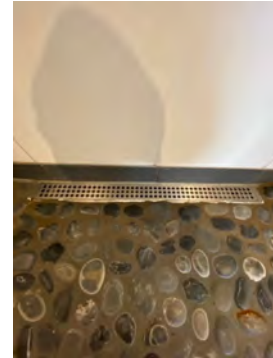
Det er ikke synlig mansjett i sluk men det er synlig membransjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedre utettheter på baderommet.

Innhent dokumentasjon om mulig.



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med sorte fronter. Heldekkende servant m/blandebatteri, vegghengt speil m/lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtzone vender mot yttervegger og vaskerom.

Det er i tillegg påvist andre avvik.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.

#### Vurdering av avvik:

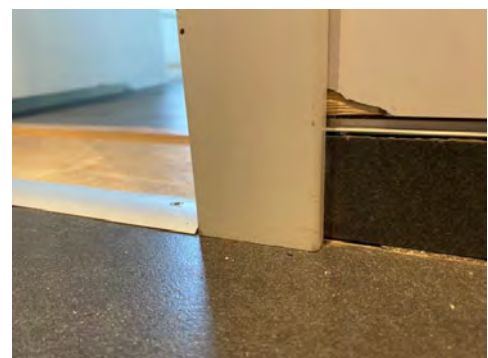
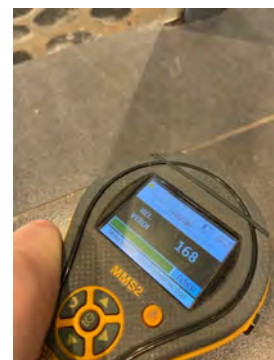
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

TG gis med bakgrunn i manglende fall på gulv og ufagmessig utførelse av baderomsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rom i kjeller hvor varmtvannsbereider er plassert. Rommet er tidligere brukt som vaskerom.

Rommet har ikke våtroms standard eller tettesjikt men har sluk i gulv.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av mur/betong, det er ikke noe tettesjikt og det er påvist fukt..

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er fukt i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Benkeplate i eik. 1,5 oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Kitchenboard over benker.

Det er kjølfrysenskap, platetopp, micro og stekeovn.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast rør, stedvis rør i rør.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid gjelder vannledninger av kobber.

Rør er ikke tilstrekkelig festet.

Rørpropplegg fremstår som rotete.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe opprydding og bedre festing av rør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ufagmessig utførelse av vannledninger.



Ufagmessig utførelse av vannledninger.

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Avløpsledninger er ikke tilstrekkelig festet mot vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

## ! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler deksel over luke til varmekolbe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

El/sikringskapp m/automatsikringer og jordfeilbryter. Måler for fjernavlesning. 50 amp. hovedsikring.

Strøm er avstengt befaringsdagen.

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.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det er en del løse kabler og åpne koblingsbokser rundt om i bolig, i hovedsak i kjeller.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Arbeider i forbindelse med oppussing av boligen i perioden 2009 - 2019.**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.**

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?  
**Ukjent**

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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?  
**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget, av den grunn anbefales utvidet el-kontroll.**

### Generell kommentar

Det er påvist en del løse kabler og åpne koblinger i kjeller.

Oppgradering/ferdigstilling må påregnes. Estimert gjelder kun påviste løse kabler, koblingsbokser og kontroll av anlegget.

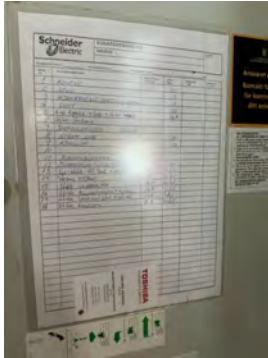
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sikringskapp.



# Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.



Løse kabler.

## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarsler.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av stein, leire og sandmasser.

## ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er opplyst i tidligere takst og være fra 2000.

Drenering er ikke synlig og utførelse er ikke kjent.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

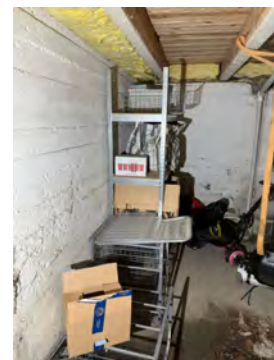
### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist saltutslag/fuktig mur i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Boligens hoveddel har betonggrunnmur.

Fundamenter av støpt betong mot grunn.

Tilbygg har fundamenter av trykkimpregnert pilarer mot mark.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.



Pilarer til mark under tilbygg.



Grunnmur av betong på hoveddel.



Sprekk i mur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot øvre side. Det er opplyst og være etablert drenering bak mur.



## TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrå.

Privat gruslagt vei på ca. 60 meter fra Fv 819 og ned til boligen.

Tomten er begrenset opparbeidet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det må påregnes opprydding og opparbeidelse av tomten.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type

Det er septiktank med overløp til grøft.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

# Tilstandsrapport

Det er en frittstående eldre olje/dieseltank i stål utvendig plassert ved yttervegg den er ikke tilkoblet bolig og er flyttbar.



# Bygninger på eiendommen

## Carport



### Anvendelse

Carport.

### Byggeår

2014

### Kommentar

Kilde: Tidligere takst.

### Standard

Carport av normal enkel standard. Det gjenstår en del arbeider, blant annet mangler det garasjeport/frontvegg

### Vedlikehold

Det må påregnes noe arbeider for å ferdigstille garasje.

Ved snøsmelting siger vann inn mot garasjeåpning.

### Beskrivelse

Frittstående garasje på XX kvm.

Fundamentert på støpt såle mot grunn.

Yttervegger av Lecablokker og reisverk/bindingsverk.

Utvendig bordkledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

Salttak-konstruksjon av tresperrer tekket med metallplater.

Fabrikkklakkert ytterdør m/glassfelt.

Innlagt strøm.

Det er opplyst at garasje er bygget i 2014.

Det gjenstår noe arbeider, blant annet garasjeport.



# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m<sup>2</sup>/163 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Kjøkken, Stue, 2 Vindfang, 3 Trapperom, 2 Bad, Kott, Vaskerom (uten sluk), 3 Soverom, 2 Gang, Bod, Annet rom med sluk

*Andre bygg:* Carport

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 800 000

## Konklusjon markedsverdi

1 800 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kirkeveien 6 ,8540 BALLANGEN 101 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	04-05-2022	2 150 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>19 802</b>
2 Rådhusveien 6 ,8540 BALLANGEN 155 m <sup>2</sup> 1983 5 sov	25-07-2022	2 750 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>17 097</b>
3 Hamn-FV819 23 ,8540 BALLANGEN 157 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	21-08-2023	2 000 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>15 924</b>
4 Sykehjemsstien 8 ,8540 BALLANGEN 102 m <sup>2</sup> 1939 3 sov	02-12-2024	1 700 000	<b>1 600 000</b>		1 600 000	<b>15 686</b>
5 Arnes-E6 35 ,8540 BALLANGEN 123 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	24-04-2023	1 800 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>14 228</b>
6 Slottstrand-FV819 24 ,8540 BALLANGEN 121 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	18-07-2024	1 850 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>13 636</b>
7 Bøstrand-FV819 318 ,8540 BALLANGEN 121 m <sup>2</sup> 1949 4 sov		1 400 000				<b>11 570</b>
8 Slottstrand-FV819 27 ,8540 BALLANGEN 150 m <sup>2</sup> 1957 3 sov		1 850 000				<b>12 333</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt. (Stupulert )	Kr.	23 460
Forsikring (Stupulert )	Kr.	14 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>38 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fjøs	Kr.	1 400 000
Uthus	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 890 000</b>

### Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	40 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>410 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 300 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

## Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
--	------------	------------------

# 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

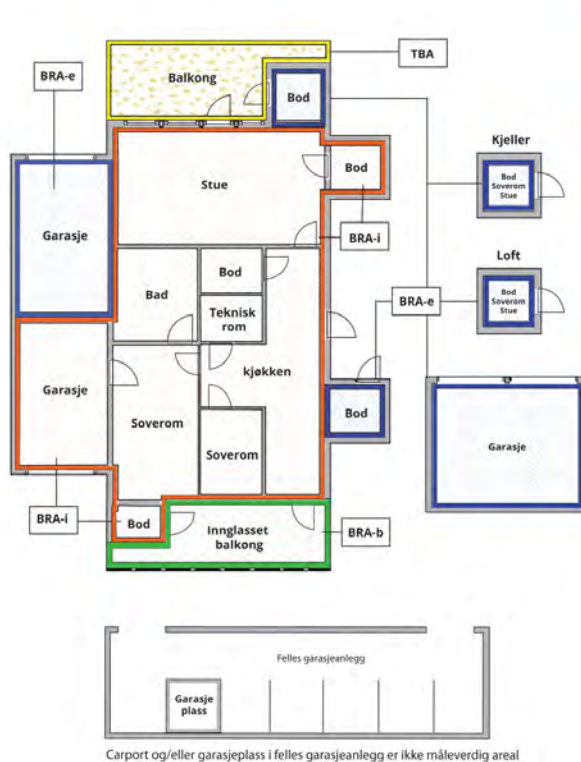
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	82			82	20
2 etasje	43			43	
Kjeller	38			38	
<b>SUM</b>	<b>163</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>163</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Kjøkken , Stue , Vindfang , Trapperom , Bad , Vindfang 2, Vaskerom (uten sluk) , Kott		
2 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Trapperom , Bod		
Kjeller	Bad , Gang , Trapperom , Annet rom med sluk		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger av fasader/tilbygg, det foreligger ikke plantegninger av boligen som viser dagens planløsning i kommunens arkiv.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke brannstige på vegg el. for alternativ rømningsvei via vindu i loft.

## Carport

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje					45
<b>SUM</b>					<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>					

## Romfordeling

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

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger av byggesøkt garasje. Det er tilbygd bod på siden av garasje, dette er ikke byggesøkt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
<b>Enebolig</b>	123	40
<b>Carport</b>	0	0

## Kommentar

### Enebolig

Areal fordeler seg på:

1. etasje: Kjøkken, stue, 2 Vindfang , trapperom, kott, bad/wc og vaskerom (uten sluk).

2. etasje: 3 soverom, bod, gang og trapperom.

Kjeller: Bad, gang, trapperom og annet rom med sluk. Kjeller er av svært enkel standard og dels revet, areal er av den grunn satt som S-rom

### Carport

Areal fordeler seg på:

1. etasje: Carport. Tilbygd bod på siden av carport. Carport har 3 tette vegger og kan gjøres om til garasje ved søknad.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Mads Parten	Takstingeniør
09.12.2024	Mads Parten	Takstingeniør
12.3.2024	Mads Parten	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	359	194		0	9867.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bøstrand-FV819 239

### Hjemmelshaver

Andreassen Lisa-Mari 1/2

Grønnli Oddmund Høvik 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i landlige omgivelser på Bøstrand ca. 7 km fra Ballangen sentrum. Gode utsikt og solforhold.

Nærhet til barnehage. Busstopp like ved. Nærmeste dagligvare er i Ballangen sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Bratt privat nedkjørsel til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

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

### Om tomten

Eiet tomt på ca. 9 867,70 m<sup>2</sup>

Tomten er svakt skrå.

Privat gruslagt vei på ca. 60 meter fra Fv 819 og ned til boligen.

Tomten rundt boligen er i hovedsak svakt skrå og begrenset opparbeidet. Gruslagt nedkjørsel og parkeringsplass. Noe opparbeidet område med plattinger etc.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

### Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittliggende enebolig bestående av 1. etasje, 2. etasje og kjeller. I tillegg er det en carport m/bod, et eldre fjøs, et uthus/redskapsbod og en lekestue.

### Konsesjonsplikt

Nei.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
875 522	2019

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	32451901	Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2024	Egenerklæring er noe begrenset.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.06.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.06.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det foreligger tegninger av fasader/tilbygg, det foreligger ikke plantegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		2018	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NM1632>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1806 - NARVIK  
Gårdsnummer: 359  
Bruksnummer: 194

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.01.2025 kl. 08:37

Produsert av: Mariell Eriksen - Narvik kommune



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 06.09.2007  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Jordskifte krevd

Dato	Referanse	Matrikkelenheter
21.04.2022	22-039601REN-JOST	1806 - 359/165, 1806 - 359/171, 1806 - 359/194 og 1806 - 359/195

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 359 / 194	9 867,7 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		021288	ANDREASSEN LISA-MARI		Sendesvegen 61 7656 VERDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		271190	GRØNNLI ODDMUND HØVIK		Postboks 1 7651 VERDAL	1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7587499	576765		9 867,7 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 1806 - 359/194 Omnummerert fra: 1854 - 59/194	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	06.09.2007				
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1854 - 59/42	-9 407,6
			Mottaker	1854 - 59/194	9 407,6

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	----------------------------------

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur Dato**

---

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet 01.11.2016 slettedg 01.11.2016

Annen forretningstype

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
-------	----------------	--------------

Berørt	1854 - 59/18	0
--------	--------------	---

Berørt	1854 - 59/42	0
--------	--------------	---

Berørt	1854 - 59/47	0
--------	--------------	---

Berørt	1854 - 59/60	0
--------	--------------	---

Berørt	1854 - 59/61	0
--------	--------------	---

Berørt	1854 - 59/62	0
--------	--------------	---

Berørt	1854 - 59/91	0
--------	--------------	---

Berørt	1854 - 59/124	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/139	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/145	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/146	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/147	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/148	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/149	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/151	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/152	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/160	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/171	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/194	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/195	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 59/199	0
--------	---------------	---

Berørt	1854 - 202/1	0
--------	--------------	---

---

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet 04.03.2011 1854kas 04.03.2011

Annen forretningstype

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
-------	----------------	--------------

Berørt	1854 - 59/194	0
--------	---------------	---

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur Dato**

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet 01.03.2011 1854kas 01.03.2011

Annen forretningstype

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1854 - 59/42	0
Berørt	1854 - 59/194	0
Berørt	1854 - Mnr mangler	0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Bøstrand-FV819	54004	239		Grunnkrets: 1520 Bøstrand Stemmekrets: 4 Ballangen Kirkesokn: 10060501 Ballangen Postnr.område: 8540 BALLANGEN Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7587504	576775		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 189 408 501	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7587492 Øst: 576773	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	359/194

**Bygningsnr:** 189 408 528  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7587504 Øst: 576732  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Våningshus  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 209  
 Bruksareal bolig: 154  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 154  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0  
 Ant. boliger: 1  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Privat kloakk  
 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	154	0	154	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
54004 Bøstrand-FV819 239	H0101	Bolig	154	3	Kjøkken	1	1	359/194

**Bygningsnr:** 189 408 528  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7587506 Øst: 576728  
 Bygningsendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Våningshus  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 28  
 Bruksareal bolig: 18  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 18  
 Bruttoareal bolig: 28  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 28  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0  
 Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Privat kloakk  
 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 14.02.2012  
 Igangsettingstillatelse: 14.02.2012  
 Tatt i bruk: 01.01.2017  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	18	0	18	28	0	28	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
54004 Bøstrand-FV819 239	H0101	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	359/194

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Oddmund Grønnli		Mellomlia 43B 9300 FINNSNES

<b>Bygningsnr:</b> 300 716 721	Bebygd areal: 49	Ant. boliger: 0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet: 46	Vannforsyning: Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse: 14.08.2015
Nord: 7587498 Øst: 576713	Bruksareal totalt: 46	Avløp: Ingen kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

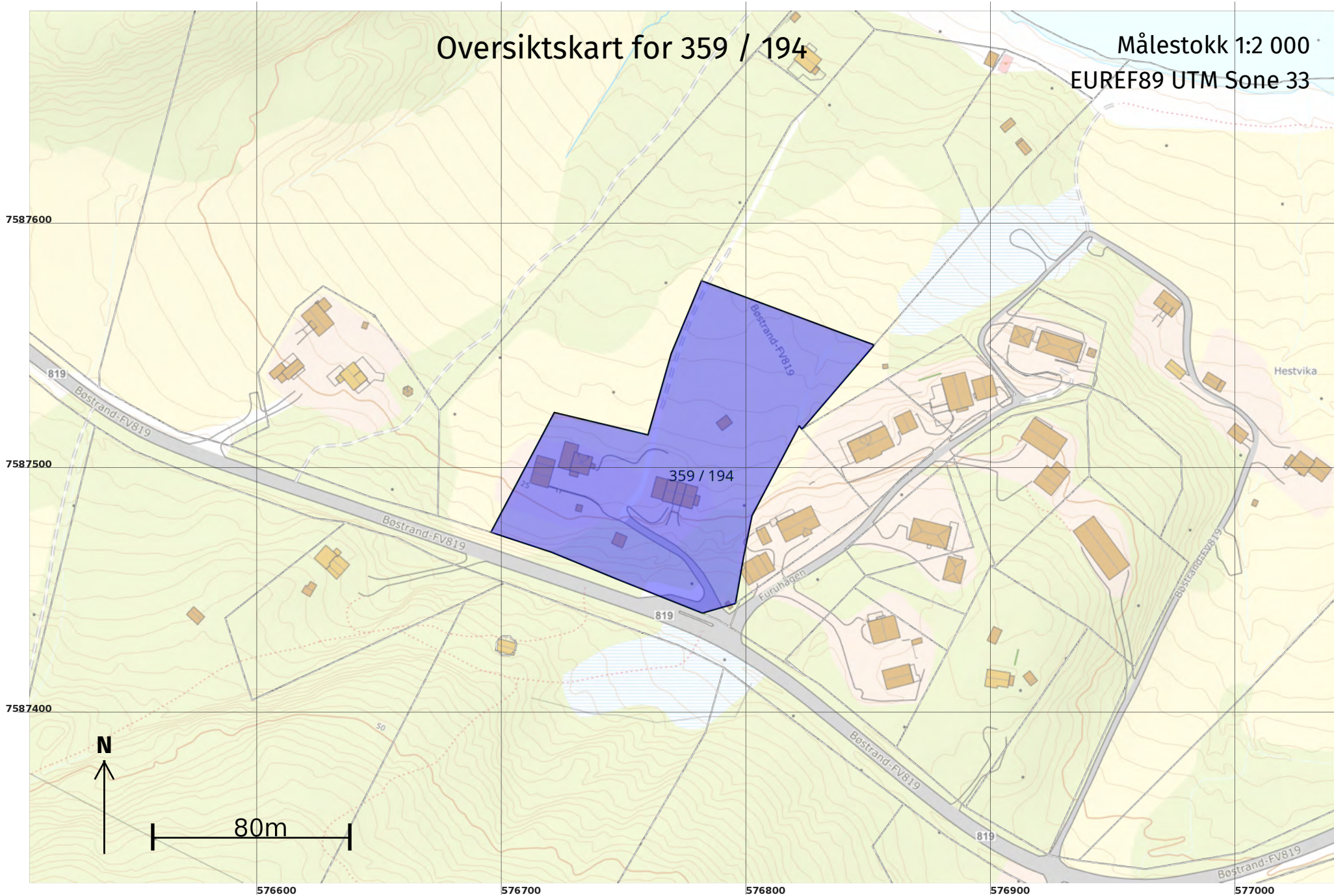
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
54004 Bøstrand-FV819 239	H0103	Annet enn bolig	46	1	Ikke kjøkken	0	0	359/194

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Oddmund Grønli		8540 BALLANGEN

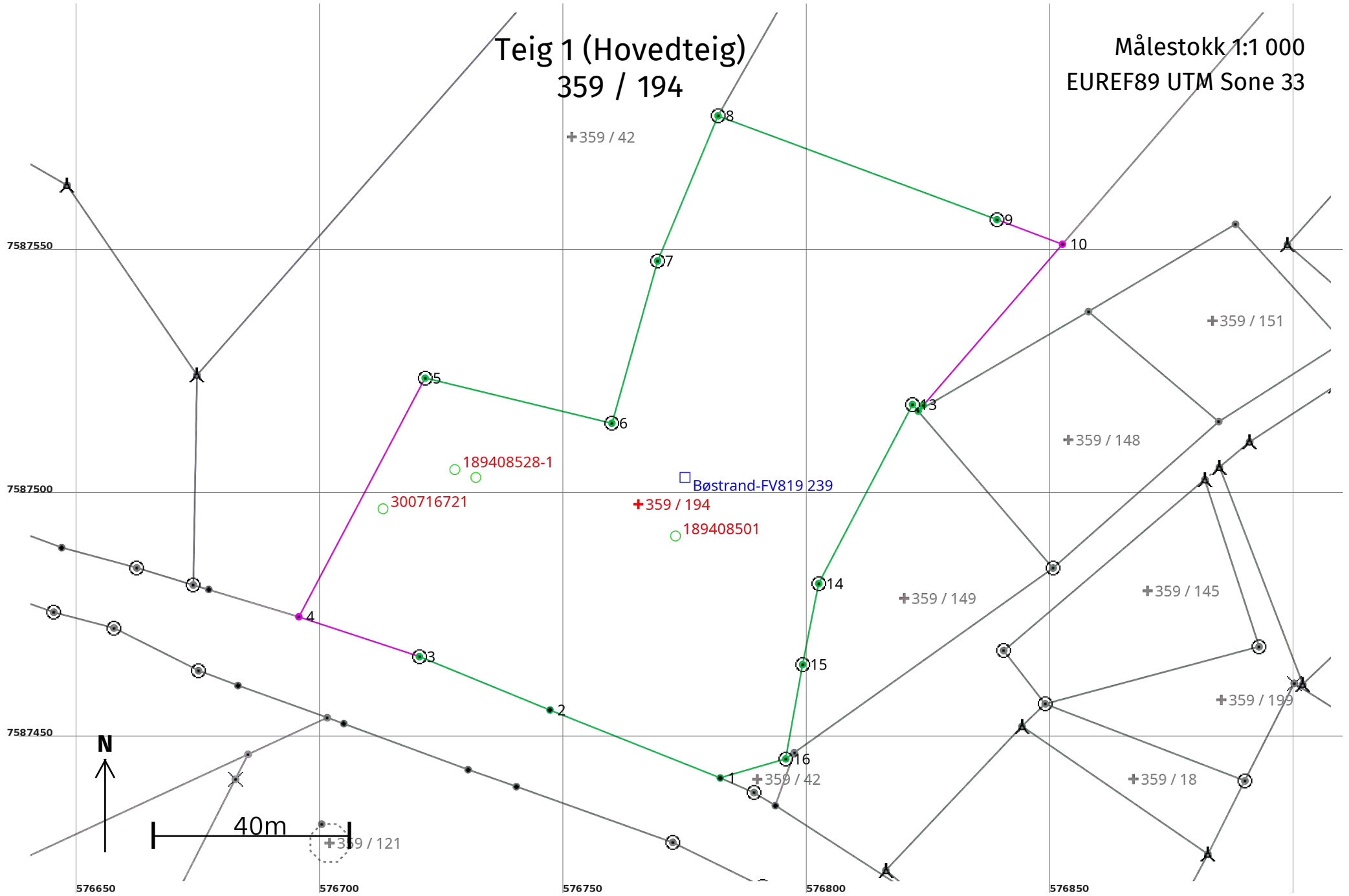
# Oversiktskart for 359 / 194

Målestokk 1:2 000  
EUREF89 UTM Sone 33



# Teig 1 (Hovedteig) 359 / 194

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33





## Areal og koordinater

**Areal:** 9 867,7

**Arealmerknad:**

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

**Nord:** 7587499

**Øst:** 576765

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7587442,36	576782,20		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			37,62				
2	7587456,30	576747,26		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,97				
3	7587467,26	576720,44		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,06				
4	7587475,44	576695,70		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			55,40				
5	7587524,40	576721,64		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			39,42				
6	7587515,14	576759,96		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			34,60				
7	7587548,45	576769,36		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			32,25				
8	7587578,22	576781,75		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			61,09				
9	7587556,91	576839,00		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			14,35				
10	7587551,89	576852,44		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			43,70				
11	7587518,84	576823,86		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,59				
12	7587517,64	576822,82		Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
			1,77				
13	7587518,98	576821,67		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			41,48				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7587482,24	576802,42	16,97	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
15	7587465,60	576799,10	19,63	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
16	7587446,28	576795,65	14,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

# MELDING OM TAKST OG SKATT

Grønnli Oddmund Høvik  
Postboks 1  
7651 Verdal

<b>Gnr:</b> 359	<b>Bnr:</b> 194	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0	<b>Eiendommens adresse:</b> Bøstrand-fv819 239
<b>Eierrepresentant:</b>	Grønnli Oddmund Høvik			
<b>Regningsmottaker:</b>	Andreassen Lisa-Mari			
<b>Fritak:</b>	Ingen			
<b>Type Eiendom:</b>	Formuesgrunnlag Bolig			
<b>Antall boenheter:</b>	1			
<b>Boligverdi (kr):</b>	2 098 523			
<b>Skattenivå 70% (kr):</b>	1 468 600			
<b>- Bunnfradrag (100 000)</b>	1 368 600			
<b>Skattesats (‰):</b>	3,25 ‰			
<b>Eiendomsskatt (kr):</b>	4 447			



Ballangen Kommune

Oddmund Grønnli

VEDLEGG TIL BYGGESØKNAD

BALLANGEN KOMMUNE	
15/561-4	JLY
14 AUG. 2015	
3592/15	
Bygge	59/194
ARKIVS	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN

Det søkes med dette dispensasjon fra kommuneplanen som er gjeldene for vår eiendom på Bøstrand Gnr 59 Bnr 194.

Vi ønsker å føre opp garasje på 49kvm på vår eiendom for parkering av egne biler.

Se vedlagte tegninger i byggesøknaden.

Oddmund Grønnli

Ballangen 13.08.2015



15/561-2 RH

03 AUG. 2015

L. nr. 3164/15

Ark kode P BX66 59/194

Ark kode S



## Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 20-4 og SAK kap. 3

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?  Ja  Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?  Ja  Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?  Ja  Nei

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	59	194					
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Bøstrand				8540	Ballangen	
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3						
	<input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m <sup>2</sup>			<input type="checkbox"/> Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)		
	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m <sup>2</sup> , jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
	<input type="checkbox"/> Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)						
	<input type="checkbox"/> Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/> Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/> Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/> Arealoverføring		
	<input type="checkbox"/> Annet:						
	Planlagt bruk/formål			Beskriv			
				Garasje			

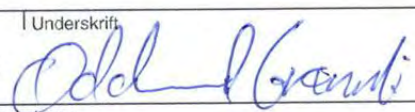
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan				
	Navn på plan						
	X						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på <a href="http://www.dibk.no">www.dibk.no</a> eller kontakt kommunen						

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Vedlegg nr. Q -
Plassering av tiltaket	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Vedlegg nr. Q -
Avstand	Minste avstand til nabogrense	2	m
	Minste avstand til annen bygning	2	m
	Minste avstand til midten av vei	40	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
<b>Flom</b> (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
<b>Skred</b> (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
<b>Andre natur- og miljøforhold</b> (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
<b>Adkomst</b> vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<b>Overvann</b>	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng
	<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut dersom søknaden gjelder driftsbygning i landbruket eller midlertidige tiltak</i>	
<b>Vannforsyning</b> pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* * Beskriv	Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*	
<b>Avløp</b> pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	5 – 6	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	3 – 3	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	4 – 4	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
<b>Tiltakshaver</b>	
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.	
Navn <b>Oddmund Grønnli</b>	Telefon (dagtid) <b>94 19 16 34</b>
Adresse <b>Bøstrand</b>	Postnr.   Poststed <b>8540 Ballangen</b>
Dato   Underskrift <b>15.07.2015</b> 	E-post <b>oddmund.hovik@hotmail.com</b>
Gjentas med blokkbokstaver <b>Oddund Grønnli</b>	Eventuelt organisasjonsnr.

# Vedlegg #5



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	59	194					Ballangen
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	Bøstrand			8540	Ballangen		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
59	42			Annar Bjørkmo		
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges	
Bøstrand				Bøstrand		
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
8540		Ballangen		8540	Ballangen	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	22-7-15	Annar Bjørkmo

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
59	149			ÈVA DYPRIK MÅKITALO		
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges	
BØSTRAND				BØSTRAND		
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
8540		BALLANGEN		8540	BALLANGEN	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	31/7-15	Èva D. Måkitalo

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
59	195			Jan B. Knudsen		
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges	
Bøstrand				Bakkveien 5		
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
8540		Ballangen		8540	Ballangen	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	3/8/15	Jan Knudsen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign.



Vedlegg nr.  
C -

# Vedlegg # 6



**Opplysninger gitt i nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

<b>Tiltak på eiendommen:</b>					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.   Poststed
59	194			Bøstrand	8540   Ballangen
Eier/fester				Kommune	
Oddmund Grønnli				Ballangen	

**Det varsles herved om**

<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet

**Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19**

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------

**Arealdisponering**

Sett kryss for gjeldende plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
--	--	--

Navn på plan

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

Oppføring av garsje/carport

Vedlegg nr.  
Q -

**Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til**

Foretak/tiltakshaver  
Oddmund Grønnli

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
	oddmund.hovik@hotmail.com	94191634	

Søknaden kan ses på hjemmeside:  
(ikke obligatorisk):

**Merknader sendes til**

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.  
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
Postnr.   Poststed	E-post

**Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.  
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Bøstrand	15.07.2015	<i>Oddmund Grønnli</i>
		Gjentas med blokkbokstaver ODDMUND GRØNNLI



# Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3



Til (nabo/gjenboer)  
Statens Vegvesen  
Region Nord

**Som eier/fester av:**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
202	1		
Eiendommens adresse Bøstrand			

**Tiltak på eiendommen:**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
59	194		
Eiendommens adresse Bøstrand			
Postnr.	Poststed		
8540	Ballangen		
Kommune Ballangen			
Eier/fester Oddmund Grønnli			

**Det varsles herved om**

<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet

**Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19**

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------

**Arealdisponering**

Sett kryss for gjeldende plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
--	--	--

Navn på plan

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

Oppføring av garasje

Vedlegg nr.  
Q -

**Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til**

Foretak/tiltakshaver **Oddmund Grønnli**

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon 94191634	Mobil
---------------------	--------	---------------------	-------

Søknaden kan ses på hjemmeside:  
(ikke obligatorisk):

**Merknader sendes til**

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.  
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse	
Postnr.	Poststed	E-post

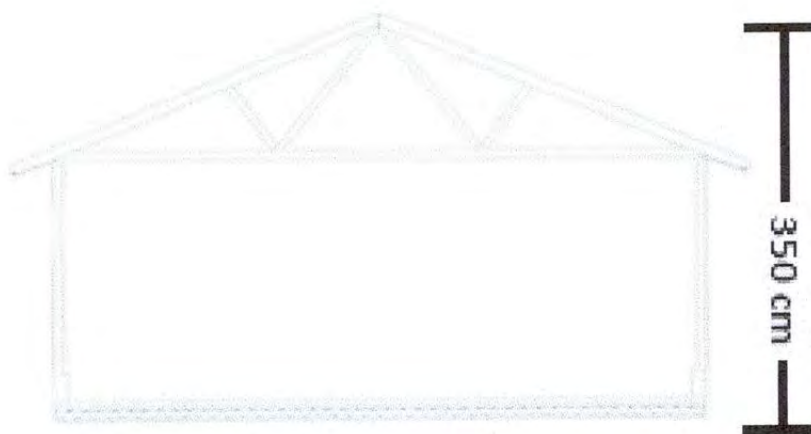
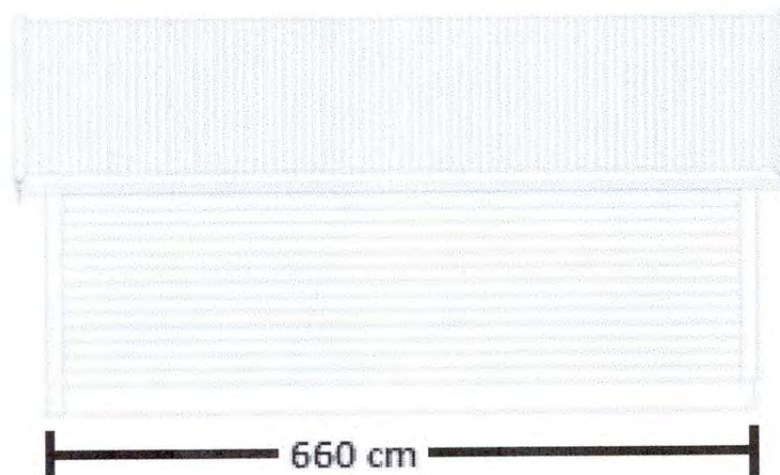
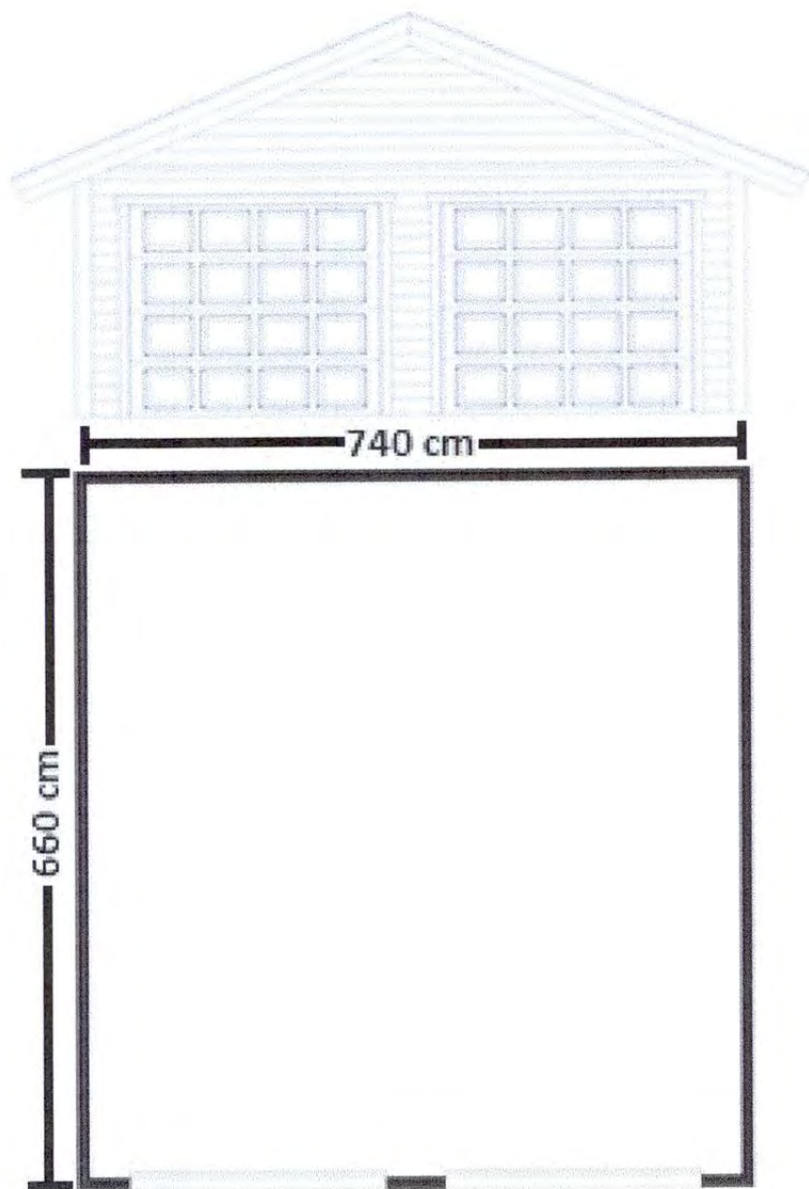
**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

Sted Bøstrand	Dato 15/7-15	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver <i>Oddmund Grønnli</i>
		Gjentas med blokkbokstaver ODDMUND GRØNNLI

Oddmund Grønnli - Bø  
Fasade og plantegning



GODKJENT AV  
BALLANGEN KOMMUNE

18 AUG 2015



# BALLANGEN KOMMUNE

Teknisk enhet

Oddmund Grønnli  
Bøstrand

8540 BALLANGEN

Ballangen, 14.08.2015

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr./Vår ref</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i>
15/561-5	3586/15	GNR/B 59/194	RÅD/TEK/ELY	

## 59/194 - TILLATELSE TIL TILTAK – DISPENSASJON - OPPFØRING AV GARASJE

Tiltakshaver: Oddmund Grønnli, Bøstrand, 8540 Ballangen  
Tiltakets art: Frittliggende garasje  
Byggeplass: GNR/BNR 59/194

### VEDTAK

**Byggetillatelse for oppføring av frittliggende garasje på 46 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 48,9 m<sup>2</sup> innvilges, jfr. vedlagte tegninger og situasjonsplan.**

#### Generelle vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at byggetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl § 21-9, første ledd.
2. Tiltakshaver er ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene på at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

#### Hjemmel for vedtak:


Søknaden er behandlet i medhold av kommunestyrets delegasjonsvedtak i sak K 11/95, plan- og bygningslovens § 20-2 med gjeldende teknisk forskrift (TEK10) og forskrift om byggesak (SAK10).

#### Klagegang:

I henhold til forvatningslovens (fvl) § 28 og plan- og bygningslovens § 1-9 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes skriftlig innen 3-tre uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jfr. fvl § 29.

Eventuell klage sendes via byggesakskontoret i Ballangen, Postboks 44, 8540 Ballangen.

Med vennlig hilsen

  
Viggo Mathisen  
Rådgiver kommunalteknikk

  
Eiva Lyngedal  
Ingeniør

Vedlegg: Tegninger, situasjonsplan

**Søknad om tiltak uten ansvarsrett**  
 etter plan- og bygningsloven § 20-2

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd?  Ja  Nei

- tiltaket er i samsvar med arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter  
 - ikke behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei  
 Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidsinsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?  Ja  Nei  
 Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Dersom det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, må det foreligge tillatelse fra kommunen før tiltaket igangsettes.

**Søknaden gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr. 59   Bnr. 194   Festenr.   Seksjonsnr.   Bygningsnr.   Bolignr.   Kommune Ballangen
	Adresse   Postnr. 8540   Poststed Ballangen

**Tiltakets art**

Mindre tiltak til bebyggelse, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1

Tilbygg < 50 m<sup>2</sup>  Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m<sup>2</sup>  Antennesystem  Skilt/reklame

Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm, jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2

Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c) (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)

Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt innenfor en bruksenhet)

Planlagt bruk/formål | Beskriv

**Forhåndskonferanse**

Pbl § 21-1 Forhåndskonferanse er avholdt  Ja  Nei

**Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK**

**Pbl Kap. 19** Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

Plan- og bygningsloven med forskrifter  Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl  Arealplaner  Vegloven Vedlegg nr. B -

**Pbl § 31-2** Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg Vedlegg nr. B -

**Arealdisponering**

Sett kryss for gjeldende plan

Arealdel av kommuneplan  Reguleringsplan  Bebyggelsesplan

Navn på plan

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	
b. Byggeområde/grunneiendom**	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>	
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m <sup>2</sup>
e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m <sup>2</sup>	=	m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>
<b>Grad av utnyttning</b>					
Arealbenevnelse	m <sup>2</sup> BYA	m <sup>2</sup> BYA	m <sup>2</sup> BRA	m <sup>2</sup> BRA	m <sup>2</sup> BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
g. Areal eksisterende bebyggelse	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
h. Areal ny bebyggelse	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>
i. Parkeringsareal	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>
j. Sum areal	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	

\* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere Vedlegg nr. Q -

\*\* Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere Vedlegg nr. Q -

\*\*\* Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg Vedlegg nr. Q -

Tilleggsopplysninger om areal på ny bebyggelse

Skjer beregningen ovenfor i m<sup>2</sup> BRA, oppgi også: Bebyggelse areal:  m<sup>2</sup> BYA Skjer beregningen ovenfor i m<sup>2</sup> BYA oppgi også: Bruksareal:  m<sup>2</sup> BRA

Er beregningen foretatt i m<sup>2</sup> BTA, oppgi både bebyggelse areal og bruksareal.

Arealdisponering (forts.)		
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Beskriv <input type="text"/> Vedlegg nr. Q -
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/ kommentarer til nabomerknader)	C	1-1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	2-3	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	4-7	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	8-8	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
<b>Tiltakshaver</b>		
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift		
Navn Oddmund Grønli	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 941 91 634
Adresse Mellomlia 43 B	Postnr. 9300	Poststed Finnøy
Dato 8/1-12	Underskrift <i>Oddmund Grønli</i>	E-post oddmund.hovik@hotmail.com
Gjentas med blokkbokstaver ODDMUND GRØNLI	Eventuelt organisasjonsnr.	

1

<b>Kvittering for nabovarsel</b>		Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.			
<b>Eiendom/byggested</b>					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse	
59	194			Bøstrand	
<b>Nabo-/gjenboereiendom</b>			<b>Nabo-/gjenboereiendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
59	42			Annar Arvid Bjerkmo	
Adresse			Adresse		
Bøstrand			Bøstrand		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
8540	Ballangen	8540	Ballangen		
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket			6-11	Annar Bjerkmo	

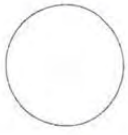
<b>Nabo-/gjenboereiendom</b>			<b>Nabo-/gjenboereiendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

<b>Nabo-/gjenboereiendom</b>			<b>Nabo-/gjenboereiendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

<b>Nabo-/gjenboereiendom</b>			<b>Nabo-/gjenboereiendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

<b>Nabo-/gjenboereiendom</b>			<b>Nabo-/gjenboereiendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign. 

# SØKNAD OM TILLATELSE I ETT TRINN

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

## Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.  
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

### Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Ballangen	59	194	Bøstrand-FV819 239, 8540 BALLANGEN

### Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Ettrinnsøknad	Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m <sup>2</sup>	X Bolig	111	bolig

### Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Oddmund Grønnli	Bøstrand-FV819 239, 8540 BALLANGEN	94191634

e-postadresse  
oddmund.hovik@hotmail.com

### Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

### Følgerevurdering

Søker om tilbygg og terrasse.

BALLANGEN KOMMUNE	
Ark.kode P: 19/769-1	Søknadsnr: YLE
13 NOV. 2019	
L.D.N:	5408/19
Ark.kode P:	Bygg 59/194
Ark.kode S:	L42

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Ballangen 2010-2020

Reguleringsformål  
Bolig og næring

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	30%

### Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	9867,70 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	9867,70 m <sup>2</sup>

### Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	2960,31 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	159,00 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0,00 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	13,80 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	0,00 m <sup>2</sup>
= Sum areal	172,80 m <sup>2</sup>

### Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	1,75
-----------------------------	------

# Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



## Bygningsopplysninger

	m <sup>2</sup> BYA	m <sup>2</sup> BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	195,75	159,00	0,00	159,00	1	0	1
Ny bebyggelse	64,60	13,80	0,00	13,80	0	0	0
Av dette åpne arealer	50,80	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	209,55	172,80	0,00	172,80	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

## Krav til byggegrunn

### Flom

Byggverket skal plasseres i flomutsatt område, se vedlegg.

### Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

## Tilknytning til veg og ledningsnett

### Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

## Løfteinnetninger

### Løfteinnetninger

Ikke relevant

Ikke relevant

## Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E		Ettersendes per post
Situasjonskart	F		Ettersendes per post

## Merknader fra ByggSøk

Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:

Rammebetingelser - Krav til byggegrunn



# Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



## Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

### Ansvarlig søker

Dato 13/11-19

Signatur Odd d Grønli

Gjentas med blokkbokstaver

ODDMUND GRØNNLI

### Tiltakshaver

Dato 13/11-19

Signatur Odd d Grønli

Gjentas med blokkbokstaver

ODDMUND GRØNNLI

# Nabovarsel

Naboer som blir varslet skal beholde et eksemplar av denne.  
Et eksemplar sendes også til kommunen sammen med byggesøknaden

## Jeg har planer om å:

- Bygge tilbygg       Rive tilbygg       Bruksendring  
 Bygge frittliggende bygning       Rive frittliggende bygning       Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Bygger på et tilbygg og veranda.

## Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse	Bøstrand 239	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	199
Postnr/sted	8540 Ballangen	Festnr:		Seksjonsnr:	
Kommune	Ballangen				

## Plan(er) som gjelder for eiendommen:

- Kommuneplanen       Reguleringsplan       Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e): Kommuneplan for Ballangen 2010-2020

- Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser  
 Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

## Jeg har lagt ved:

- Snittegning før og etter       Fasadetegninger før og etter       Situasjonsskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon).

## Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

Navn:	Odd-El Granvik	E-post:	
Adresse:	Bøstrand 239	Postnr/sted:	8540 Ballangen

## Hilsen

Dato: 11/10-19      Underskrift: Odd-El Granvik

## A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen sammen med byggesøknad



### Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: <i>Bøstrand 239</i>	Gårdsnr: <i>59</i>	Bruksnr: <i>194</i>
Postnr./sted: <i>8540 Ballangen</i>	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: <i>Ballangen</i>		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: <i>Oddmund Grønli</i>
------------------------------------

Eier/fester: <i>Lisa Andreassen</i>
-------------------------------------

Naboens eiendom:

Adresse: <i>Bøstrand</i>	Gårdsnr: <i>59</i>	Bruksnr: <i>92</i>
Postnr./sted: <i>8540 Ballangen</i>	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: <i>Ballangen</i>		



### Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: <i>12-10-19</i>	Underskrift: <i>Annar Bjørtemo</i>
-----------------------	------------------------------------

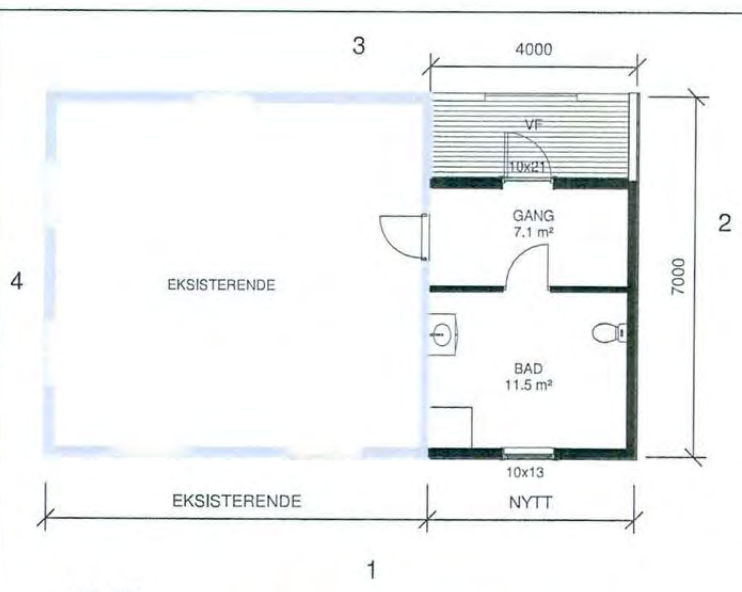
Dato:	Underskrift:
-------	--------------

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)

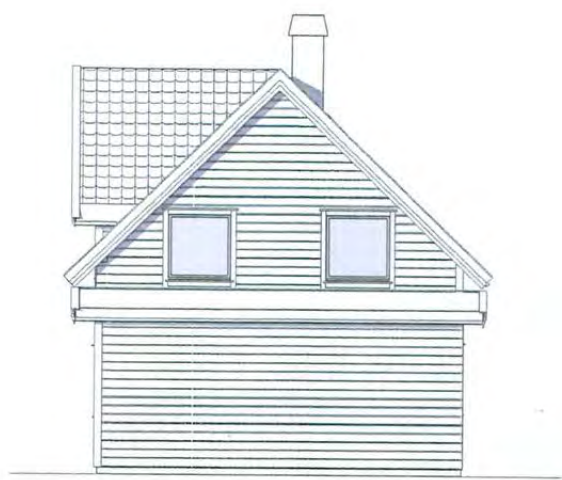
Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: <i>12-10-19</i>	Underskrift: <i>Annar Bjørtemo</i>
-----------------------	------------------------------------

Dato:	Underskrift:
-------	--------------



FASADE 4



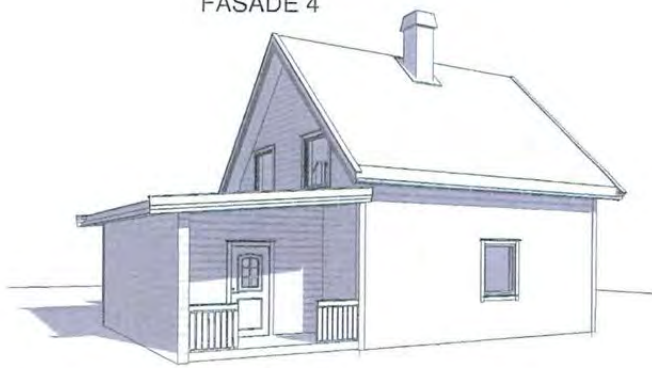
FASADE 2

PLAN

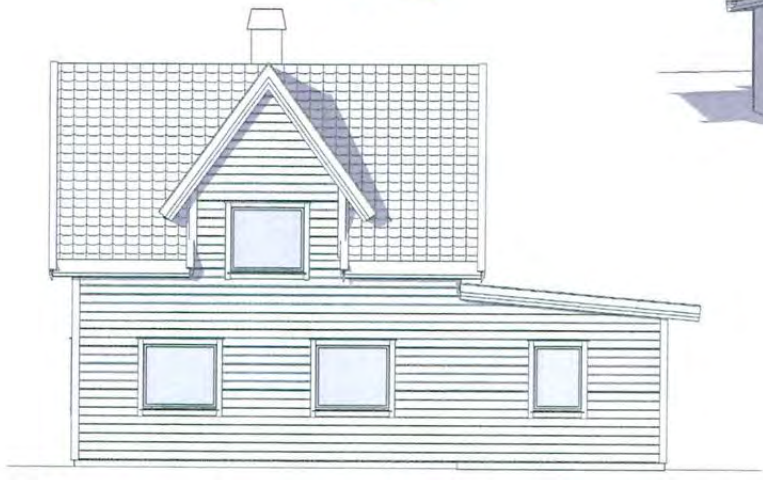
GODKJENT AV  
BALLANGEN KOMMUNE

14 FEB. 2012

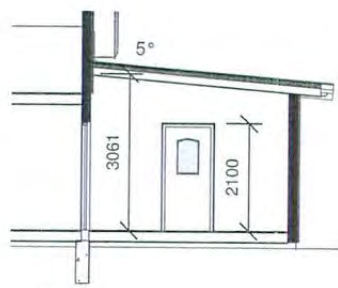
*R.H.*



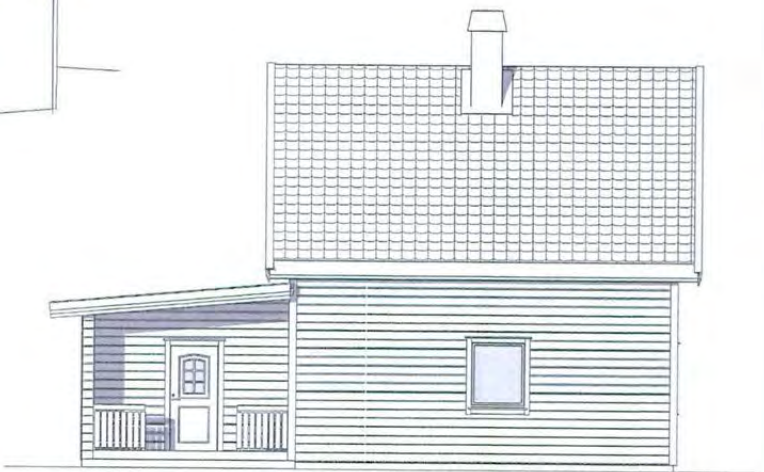
PERSPEKTIV



FASADE 1



SNITT



FASADE 3

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHÅRSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1981 OS.MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHÅVSMANNENS SAMTYKKE.  
www.underdog3d.no

ODDMUND GRØNNLI  
Hestvika  
8540 Ballangen

UTBYGG

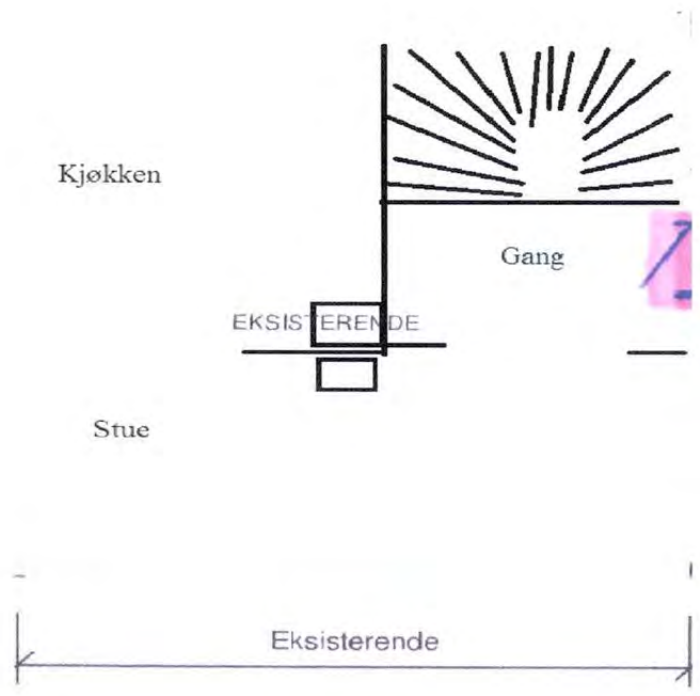
PLAN OG  
FASADER

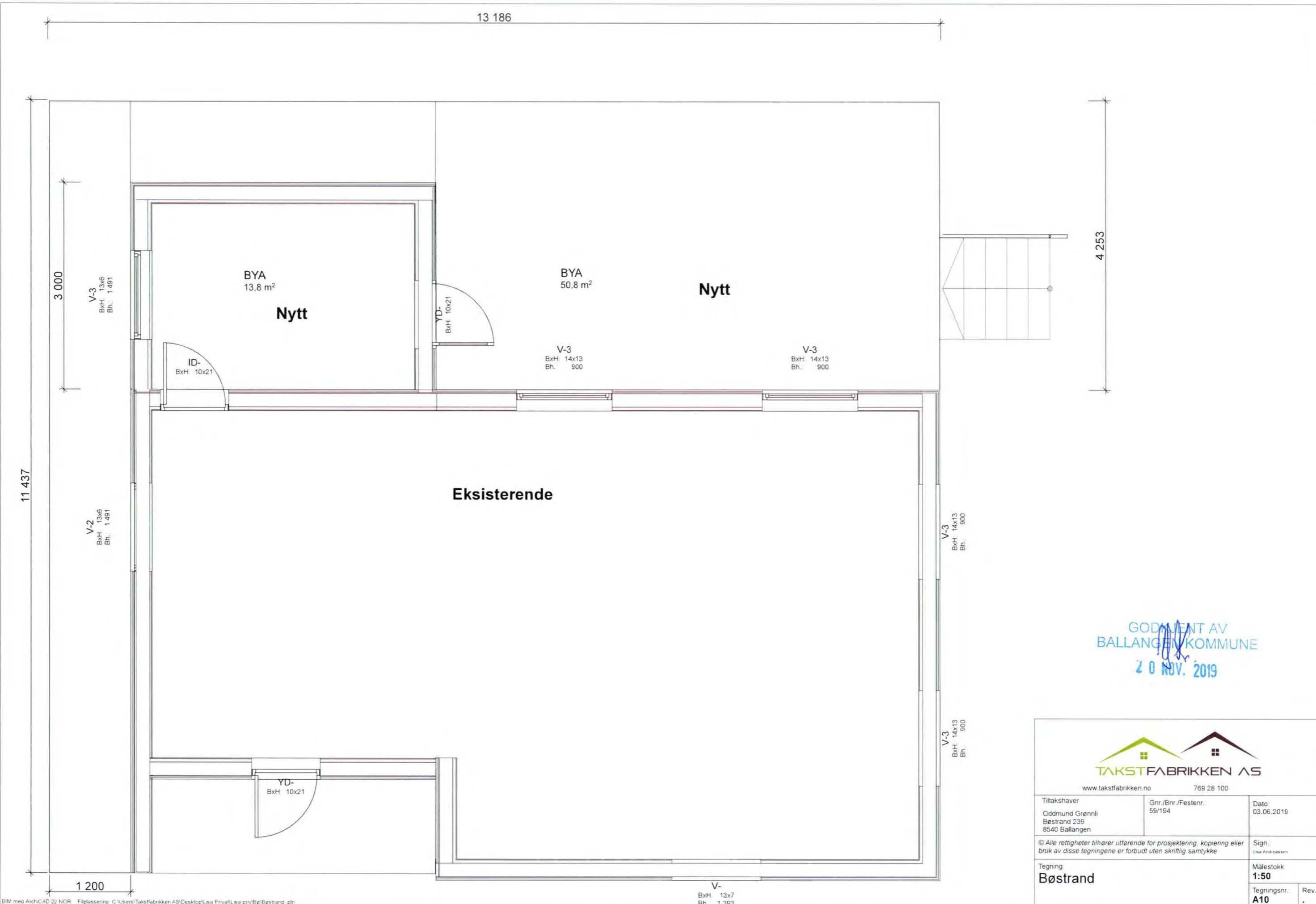
M = 1 : 100  
DATO: 19.10.11  
TEGN: SR

**underdog3D**  
Tlf: 90096410  
E-post: stan@underdog3d.no

AP110

7







Fasade Øst

Fasade Øst

1:100



Snitt

Snitt

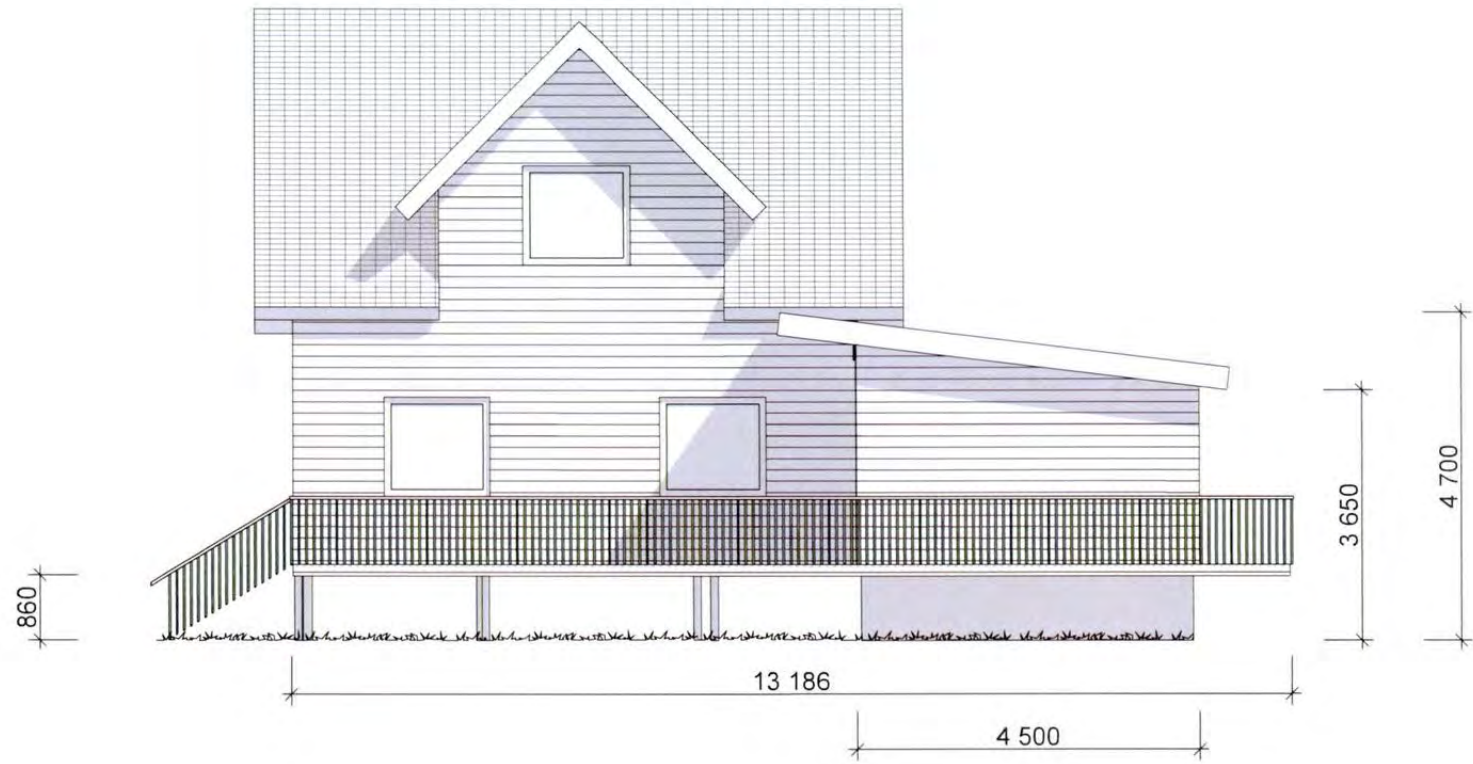
1:100

GODKJENT AV  
BALLANGEN KOMMUNE  
20 NOV. 2019



www.takstfabrikken.no 769 28 100

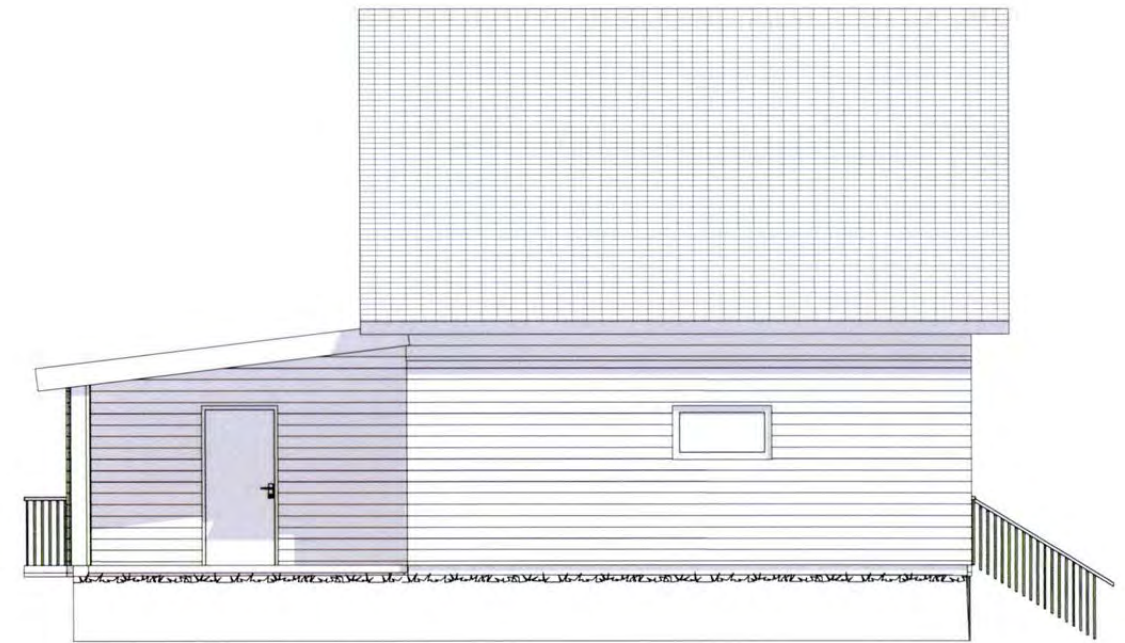
Tiltakshaver Oddmund Grønnli Bøstrand 239 8540 Ballangen	Gnr./Bnr./Festenr. 59/194	Dato 03.06.2019
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Sign. Lisa Andreassen
Tegning Bøstrand		Målestokk 1:100
		Tegningsnr.: A10
		Rev. .



Fasade Nord

Fasade Nord

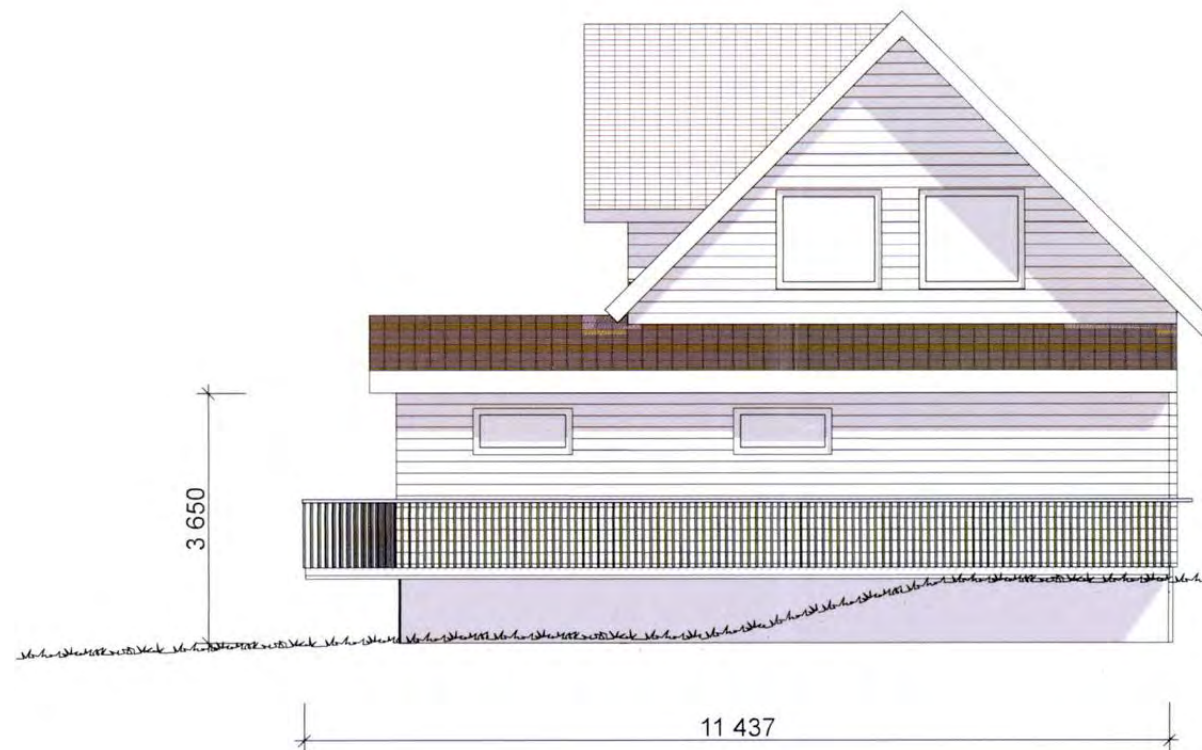
1:100



Fasade Sør

Fasade Sør

1:100



Fasade Vest

Fasade Vest

1:100

GODKJENT AV  
BALLANGEN KOMMUNE  
20 NOV. 2019



www.takstfabrikken.no 769 28 100

Tiltakshaver Oddmund Grønli Bøstrand 239 8540 Ballangen	Gnr./Bnr./Festnr.: 59/194	Dato: 03.06.2019
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Sign.: Lisa Andreassen
Tegning Bøstrand		Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A10		Rev.: .





Oddmund Grønnli  
Mellomlia 43B

9300 FINNSNES

Ballangen, 14.2.2012

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr./Vår ref</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i>
12/50	1003/12	GNR/B 59/194	RÅD/TEK/RH	

**59/194 - TILBYGG**

**Tiltakshaver:** Oddmund Grønnli  
**Tiltakets art:** Tilbygg bolig  
**Byggeplass:** Bøstrand, gnr. 59, bnr. 194

**VEDTAK**

Byggetillatelse for tilbygg innvilges, jfr vedlagt tegning og situasjonsplan.

**Generelle vilkår:**

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at byggetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl § 21-9, første ledd.
2. Tiltakshaver er ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene på at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

**Hjemmel for vedtak:**

Søknaden er behandlet i medhold av kommunestyrets delegasjonsvedtak i sak K 11/95, plan- og bygningsloven og gjeldende tekniske forskrifter.

**Klageadgang:**

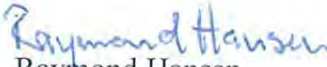
I henhold til forvaltningslovens (fvl) § 28 og plan- og bygningslovens § 1-9 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes skriftlig innen 3-tre uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jf. fvl § 29.

Eventuell klage sendes via byggesakskontoret i Ballangen, 8540 Ballangen.

Med vennlig hilsen

  
Viggo Mathisen  
enhetsleder

Med vennlig hilsen

  
Raymond Hansen  
byggesaksbehandler



Oddmund Grønnli  
Bøstrand-F819 239

8540 BALLANGEN

Ballangen, 20.11.2019

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr./Vår ref</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i>
19/769-2	5513/19	GNR/B 59/194	RÅD/TEK/YLE	

### 59/194 - TILLATELSE TIL TILTAK - TILBYGG BOLIG

Tiltakshaver: Oddmund Grønnli, Bøstrand -FV819 239, 8540 BALLANGEN  
Ansvarlig søker: Oddmund Grønnli, Bøstrand -FV819 239, 8540 BALLANGEN  
Tiltakets art: Tilbygg til bolig med et bruksareal (BRA) på 13,80 m<sup>2</sup>  
Byggeplass: Bøstrand, Gnr. 59 Bnr. 194, 8540 BALLANGEN

### VEDTAK

**Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av byggesakskontoret i Ballangen kommune, 20.11.2019.**

Byggetillatelse for tilbygg til bolig innvilges, jfr. vedlagte tegninger og situasjonsplan.

#### Generelle vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at byggetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl § 21-9, første ledd.
2. Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl § 21-10. **Ferdigattest utstedes vederlagsfritt.**
3. Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. pbl § 20-1, d.

#### Ansvarsrett som selvbygger:

I medhold av pbl § 22-3, jfr SAK10 § 6-8 gis det lokal godkjenning for ansvarsrett som selvbygger i forbindelse med oppføring av tilbygg til bolig.

**Hjemmel for vedtak:**

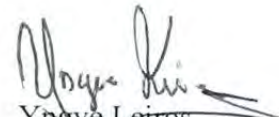
Søknaden er behandlet i medhold av kommunestyrets delegasjonsvedtak i sak K 11/95, plan- og bygningslovens § 20-1 med gjeldende teknisk forskrift (TEK10) og forskrift om byggesak (SAK10).

**Klagegang:**

I henhold til forvatningslovens (fvl) § 28 og plan- og bygningslovens § 1-9 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes skriftlig innen 3-tre uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jfr. fvl § 29.

Med vennlig hilsen

  
Rune Hjällar  
Teknisk sjef

  
Yngve Leiros  
byggesaksbehandler

# EIENDOMSOPPLYSNINGER

**Eiendom:** BØSTRAND-FV819 239, 8540 BALLANGEN

**Gnr.** 359

**Bnr.** 194

**Fnr.** 0

**Snr.** 0

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



## OFOTEN OG SØR-TROMS JORDSKIFTERETT

Dok 278

### JORDSKIFTEAVGJØRELSE

---

**Dato:** 31.01.2025

**Sted:** Rettens leders kontor

**Sak:** 22-039601REN-JOST Bø gnr. 359

**Saken gjelder:** Ny utforming av eiendom og alltidsvarende bruksrett

**Rettens leder:** Jordskifterettsleder Arnulf O. Prestbakmo

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Tone Johansen Fred Anders Solbakken		Narvik (1806)	359	165
Maria Strømberg Martinussen		Narvik (1806)	359	171
Cato André Fredriksen		Narvik (1806)	359	171
Oddmund Høvik Grønnli Lisa-Mari Andreassen		Narvik (1806)	359	194
Björg Laila Alsvik		Narvik (1806)	359	195
Jan Bernhard Knudsen		Narvik (1806)	359	195
Ingeborg Johanne Hansen		Narvik (1806)	359	195
Bjørnar Alsvik		Narvik (1806)	359	195
Børge Alsvik		Narvik (1806)	359	195
Kåre Harald Brembo		Narvik (1806)	359	195
Tove Elisabet Knudsen		Narvik (1806)	359	195
Per Anders Knudsen		Narvik (1806)	359	195

## **Jordskifteavgjørelsen gjelder**

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h.

## **Hjemmel**

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 3-4, 3-8 og 3-9.

## **Bakgrunn**

Forslag til jordskifteavgjørelse ble sendt partene i brev datert 23.11.2023. Merknadsfristen var satt til 02.01.2024. Det innkom merknader fra bnr. 165 ved Fred Anders Solbakken, fra eierne av bnr. 195 ved Geir-Harald Brembo, fra eierne av bnr- 171 Cato Fredriksen og Maria Martinussen samt fra eierne av bnr. 194 ved Lisa-Mari Amundsen.

I oversendelsen fra jordskifteretten ble partene orientert om at "det pågår en salgsprosess på bnr. 194 som gjør at jordskifteretten holder noe igjen for å se hvordan den utvikler seg." Jordskifteretten ble gjort kjent med at eiendommen var begjært tvangssolgt tidlig i 2024, men at Midtre Hålogaland tingrett ikke fikk oppnevnt salgsmedhjelper før på høsten 2024. Utfordringen har vært at jordskifteretten sitt forslag innebar at eieren av bnr. 194 måtte ha maskiner for å ta sin del av utbedringen og vedlikehold av veggen. Når eiendommen nå skal selges kan man ikke forvente eller pålegge ny eier å være i besittelse av både kompetanse og maskinpark.

Det ble bl.a. derfor innkalt til rettsmøte 19.11.2024 hvor forslaget og merknadene ble gjennomgått.

## **Merknader til forslaget**

### Eierne av bnr. 165 ved Fred Anders Solbakken

I brev fra jordskifteretten kommer det forslag til løsninger og tolkninger som ikke samsvarer med dommen fra tingrett, lagmannsrett og Høyesterett. I følge Høyesterett står dommen fra forliksrådet fast. Det vil si at vi har vegrert over bnr. 194. I tillegg skal bnr. 194 stå for vedlikeholdet av veggen.

Jeg vil også informere om at eiendommen bnr. 194 er til salgs. Om eierne har flyttet kan de ikke stille med maskiner og brøyte. Dette vil igjen føre til problemer ved ny huseier som kanskje ikke har utstyr eller kompetanse til å utføre arbeidet.

### Eierne av bnr. 195 ved Geir-Harald Brembo

Det er kun alternativ 1 som er akseptabelt for bnr.195. Alternativ 2 innebærer at eiendommen deles i to. Det medfører en verdiforringelse og skaper to eiendomsteiger som reduserer potensiale for utnyttelse.

Vi aksepterer ikke forslag fra jordskifteretten ang. adkomstvei over bnr. 194. Forslaget tar ikke innover seg at veiretten og vedlikeholdsansvaret over bnr. 194 er beskrevet i avtale av

01.11.1997, jf. tinglyst heftelse datert 15.01.2003. I flere rettsinstanser er bnr. 194 dømt til vedlikeholdsansvar til fordel for bnr. 165. Grunnlaget for disse avgjørelsene er lik for bnr. 165, 171 og 195.

Sakens kjerne er at eier av bnr. 194 for egen regning har valgt å legge om veien fra gårdstunet til dagens trasé. Dette er formålstjenlig for bnr. 194, og i utgangspunktet har ikke bnr. 195 motsatt seg denne løsningen. Grunnprinsippet for at bnr. 195 skulle gå med på omleggingen var at tiltaket ikke medførte kostnader for bnr. 195. Dette grunnprinsippet har jordskifteretten sett bort fra uten å gi noen nærmere begrunnelse for hvorfor våre tidligere merknader ikke er tatt i betraktning.

Særlig om opparbeidelse. Det forutsettes at bnr. 194 tar alle kostnader med opparbeidelsen. I tillegg skal veikvaliteten være like god som den gamle.

Særlig om vedlikehold. Av samme grunn som over, aksepterer vi ikke det fremlagte forslaget som begrenser veitraséen og vedlikeholdsansvaret for bnr. 194.

Vi legger til grunn at bnr. 194 har ansvaret for vedlikeholdet av kjøreveien gjennom gårdstunet som forutsatt i avtalen fra 01.11.1997, tinglyst 15.01.2003. Veien er tegnet på kart. Den faktiske bruken av kjøreveien de siste 30-35 år har skjedd med bil og lastebil over bnr. 194. Både frem til hytta på bnr. 165 og nær naustet til bnr. 195. I tillegg er det bekreftet at veiansvaret er til fordel for bnr. 165, jf. forliksrådet og tingrettens avgjørelse.

En evt. omlegging av veien etter ønske fra bnr. 194 kan ikke innebære at bnr. 195 skal få ansvar for vedlikehold av veien.

#### Eierne av bnr. 171 ved Cato Fredriksen

##### *Adkomst til bnr. 171*

Det vil ikke være mulig å legge veien i myren som beskrevet. Terrenget faller ned mot grøfta for å ta unna overflatevann. Veien må trekkes opp på kanten av myra. Det vil også gjøre bygging og vedlikehold enklere. Kanskje vil også bnr. 195 benytte veien i fremtiden og da er det en fordel om den trekkes mer inn på eiendommen.

Alternativ 2 vil være enklest for oss, slik at vi støtter det forslaget.

Opparbeidelse og vedlikehold har vi ingen kommentarer til.

##### *Adkomstveien over bnr. 194*

Vi er enig i fordelingen, og fint om bnr. 194 kan gå inn med maskintimer. Likevel bør det være et alternativ hvis de ikke har mulighet til å gjøre det. Uansett bør de dekke sin andel.

Ingen kommentarer til vedlikeholdet av denne veien.

Eierne av bnr. 194 Lisa Andreassen og Oddmund Grønnli

Vurderingene fra Hålogaland lagmannsrett var at Solbakken i dag har bedre standard på sin adkomst til hytten, enn det standarden noen gang har vært på tidligere trasé. Lagmannsretten var også klar på at retten til adkomst over vår eiendom kun omfatter vanlig personbil. Dette vil si biler ikke tyngre enn 3,5 tonn, og ikke traktor. Derfor har ikke brukerne av traséen pr i dag anledning til å brøyte traseen med traktor om vinteren, da dette gir enormt mye mer slitasje på traséen enn en vanlig bil vil gjøre. Traséen er og har alltid vært dimensjonert for personbil på 3,5 tonn, ikke traktor som dag benyttes til brøyting. Den veier nærmere 7 tonn. Dette ble spesifisert av lagmannsretten. Solbakken har i vinter leid brøyting av traséen, noe som har medført økt slitasje.

Vi har allerede båret kostnadene ved å flytte og oppgradere veien. Den ble også utbedret i juni 2023. Dette var det også vi alene som betalte. Vi mener derfor at det ikke er mer enn rett og rimelig at de som bruker traséen skal stå for alle kostnader vedrørende vedlikeholdet. Dersom brukerne av traséen ønsker å benytte seg av traséen med bil på vinteren, og den må brøytes, kan vi godta at brukerne får oppgradere traséen slik at den holder tyngre kjøretøy. Men da får de bære kostnadene alene samt at vi frikjøpes alle forpliktelser for traséen til evig tid. I tillegg vil vi påpeke at brukerne allerede har tatt i bruk traséen for tyngre kjøretøy, etter vi oppgraderte den i juni 2023. Dette kan dokumenteres i bilder, og er ikke noe vi har samtykket til.

Vi er i en prosess der vi skal selge eiendommen. Avgjørelsen fra jordskifteretten bør ikke bli slik at de som ønsker å kjøpe vår eiendom, i tillegg må anskaffe seg maskiner for at traséen som hytteeierne skal bruke må vedlikeholdes. Dette vil gjøre at vår eiendom faller betraktelig i verdi. I verste fall får vi ikke solgt.

I dommen fra lagmannsretten ble det skrevet at Solbakken ikke hadde anledning til å tvangsfullbyrde dommen fra forliksrådet, noe han likevel har gjort. Oppgraderingen av traséen ble gjort etter oppskrift fra lagmannsretten. De var også på befaring og godkjente, men Solbakken er likevel ikke fornøyd.

Jordskifteretten må komme til en bestemmelse, slik at vi kan få saken ut av verden og solgt eiendommen.



## Jordskifterettens vurderinger

Jordskifterettens forslag inneholder flere momenter og tiltak. Der partene er enig med forslaget blir dette også gjengitt.

### Makebytte/jordskifte

Det er ingen som motsetter seg bytte av ca. 250 m<sup>2</sup> innmark mellom bnr. 194 og 195. Makebytte tilsier at arealene blir sammenhengende og ikke avskåret av vegen. Mellom 20 – 25 meter av dagens vegtrasé ned til bnr. 165 blir overført fra 195 til 194. Denne vegbiten skal ikke inngå i bnr. 194 sin andel av vedlikehold, jf. avgjørelsen i forliksrådet og tingretten.

### Adkomst til bnr. 171

Partene har inngitt merknader på denne og på rettsmøtet 19.11.2024 var eierne av bnr. 171 og 195 enig om alternativ 1. De ble også enig i rettsmøtet om at ved behov kunne de avtale en annen trasé hvis det var en bedre løsning for begge eiendommene. Jordskifteretten påpeker at traséangivelsen skal anses som omtrentlig. Det viktigste er at bnr. 171 får nødvendig adkomst uten for store inngrep eller restriksjoner på bnr. 195. I praksis betyr det at traséangivelsen må anses omtrentlig og kan forskyves bort fra grøft der det er nødvendig for å hindre ras. Grøfta må holdes åpen av hensyn til økte regnmengder generelt i naturen.

Opparbeidelseskostnaden med vegen tas av bnr. 171 med mindre bnr. 195 medvirker. Hvis bnr. 195 ikke deltar i opparbeidelsen må de kjøpe seg inn i vegen på et senere tidspunkt, ved behov. Vedlikeholdet fra avkjøringen og frem til bnr. 171 dekkes av bnr. 171 alene. Hvis bnr. 195 en gang i fremtiden også tar vegen i bruk må de ta sin del av vedlikeholdet, jf. vegloven § 54.

### Adkomstveg over bnr. 194

Ingen av partene har motsatt seg de forslagene til tiltak på vegen fra avkjøringen ved hovedvegen og ned til tiltakene utført i forbindelse med lagmannsrettsbehandlingen. Oppsummert er dette en utjevning av stigningen ved tilførsel av masser i nedkant av den bratteste delen. I tillegg jevnes avkjøringen ved hovedvegen ut ved å flytte nedkjøringen ca. 2 meter mot nordvest. Dette er angitt i jordskiftekartet.

Derimot er det kommet merknader på kostnadene både ved utbedring og vedlikeholdet.

Hålogaland lagmannsrett uttalte i sine premisser, jf. deres avgjørelse av 14.06.2023, s. 10:

*«Ved jordskifterettens behandling av saken må ansvaret for bnr. 194 klarlegges. Lagmannsretten bemerker at bnr. 165, i henhold til forliksrådets dom, har krav på adkomst for «personbil». Vegen bør være i minst like god forfatning som den var da den ble flyttet i 2015. Basert på forliksrådets dom, parts- og vitneforklaringene og framlagte flyfoto, mener lagmannsretten at det over jordet var tale om en svært enkel adkomst der en personbil kunne kjøre når forholdene lå til rette for det. Den gamle traséen var ikke oppbygd, det var ikke lagt duk og heller ikke grøftet over jordet. Det ble lagt ut grusmasser ved behov. Vedlikeholdsansvaret for bnr. 194 er slik*

*lagmannsretten ser det begrenset til trafikk som generes av personbiler. Vegen må derfor ha en slik standard at en personbil kan ta seg fram under normale kjøreforhold.*

*Bnr. 165 ønsker å bruke vegen sporadisk til større kjøretøy og er avhengige av dette, for eksempel dersom vegen brøytes og ved tømning av septiktank. Brøyting av vegen og trafikk med tyngre kjøretøy vil utvilsomt kunne skade vegen. Økt standard og vedlikeholdsbehov som følge av slik trafikk, må bekostes av brukerne av vegen og fordeles etter nytten, jf. jordskiftelova § 3-28.»*

I tillegg uttaler lagmannsretten på side 5 at «Lagmannsretten mente at østre trasé var tilfredstillende utbedret.»

Disse to sitatene tolkes av jordskifteretten slik at de tiltak som ble gjort i ankebehandlingen, var tilstrekkelig til å anse dagens veg å være i samsvar med avtalen inngått 01.11.2007. Det betyr at den vegen som ble etablert av Grønnli og tidligere eier av bnr. 165, er likestilt med den gamle vegen gjennom tunet.

Hålogaland lagmannsrett pålegger jordskifteretten å klarlegge ansvaret til bnr. 194. Slik jordskifteretten påpekte i sin avgjørelse av 27.01.2023, er det ikke samsvar mellom premissene og slutningen i forliksdommen av 06.05.2021. De flyfoto som var fremlagt i lagmannsretten og jordskifteretten, viser i all tydelighet at det som kan defineres som veg, er den oppbygde vegen fra hovedvegen og til tunet. Flyfoto fra 2009, ca. 1,5 år etter avtaleinngåelsen, viser kun kjørespor fra tunet og nedover innmarka. Det kan ikke defineres som veg. At det har vært kjørt med bil når forholdene tillater det, tilsier ikke en oppbygd vegkropp, slik den østre traséen er. Denne er som nevnt også utbedret i de svake partiene. Ergo har bnr. 194 svart ut sine forpliktelse for opparbeidelse av veg over egen eiendom.

Slik vegen er anlagt nå er det mer enn nok som adkomst med personbil. Tidligere var det heller ikke mulig å kjøre over jordet når det var bløtt, men er nå det mulig. At vegen opp mot hovedvegen kunne vært bedre, er det ingen tvil om. Derfor har også jordskifteretten foreslått utbedringer av denne.

Eierne av bnr. 195 ved Brembo viser til at bnr. 195 ikke skulle få kostnader med vegen da den ble omlagt, altså opparbeidelseskostnader. Dette har heller ikke bnr. 195 hatt. Vegen som ligger der i dag har samme eller bedre standard, samla sett, enn traséen gjennom tunet. Det som i 2007 var oppbygd veg, var på ca. 50 – 60 meter. Videre frem til grensen for bnr. 195 før makebytte, var på 90 meter kjørespor direkte på bakken. Dagens trasé er på ca. 120 - 130 meter med oppbygd veg, frem til bnr. 195 før makebytte. Det betyr at dagens veg er i samsvar med den opprinnelige adkomsten.

Oppsummert er dagens veg tilstrekkelig bygd. Jordskifteretten har kommet med forslag til forbedringer av vegen samt fordeling av vedlikeholdet.

Amundsen og Grønnli på bnr. 194 har vist til lagmannsrettsavgjørelsen der det fremkommer at vegen de har opparbeidet er tilstrekkelig. Deres merknad tas derfor til følge. Merknaden fra eierne av bnr. 165 og 195 angående opparbeidelse, tas ikke til følge.

Partene har ingen merknader til forbedringstiltakene som jordskifteretten foreslår, men eierne av bnr. 165 og 195 mener dette skal betales av bnr. 194. Jordskifteretten er som nevnt ovenfor, ikke enig i det. I forslaget fra retten fordeles kostnadene likt på brukerne. Amundsen og Grønnli mener også de ikke skal delta i dette. Jordskifteretten er ikke enig. Eiendommen bnr. 194 har bla. tilkomsten til kjelleren i fjøsen via denne vegen. I tillegg må de kjøre ned denne vegen for å ta seg til nedre deler av egen eiendom måten tunet på eiendommen er utformet. Det betyr at de har nytte av de tiltak jordskifteretten har foreslått. Derimot er retten klar over at eiendommen er på tvangssalg og at dagens hjemmelshavere ikke har kapital til å ta del i oppgraderingen. Forslaget fra retten var at deres andel skulle utløses i maskintimer. Det kan ikke påregnes eller pålegges at fremtidige eiere av bnr. 194 skal ha maskiner eller kompetanse til å bruke disse.

Det gjør at andelen fastsettes som for de andre, i brøk, ikke i maskintimer.

Når det kommer til vedlikeholdet forløper det seg likt. Jordskifteretten foreslo at bnr. 194 årlige vedlikeholdsplikt ble utløst i brøyting. Ei heller dette kan påregnes av den nye eieren av bnr. 194. Ut fra de avstander som vegen har, fra avkjøringen hovedvegen og ned til grensen mot bnr. 195, før makebytte, skal bnr. 194 dekke 50% av vedlikeholdet. Ut fra avtalen inngått 01.11.2007 skal bnr. 194 vedlikeholde en veg på ca. 50-60 meter. Når den vegstrekningen som behandles er på ca. 120 - 130 meter finner retten det riktig at halvparten av vedlikeholdet dekkes av bnr. 194. Den resterende halvdel deles likt på bnr. 165, 171 og 195. Når makebytte blir grensemerket settes det ned et merke i det gamle skillet mellom bnr. 194 og 195.

Jordskifteretten skal ved fastsettelse av løsningen også vurdere tap/nytte, jf. jordskifteloven § 3-18. Slik jordskifteretten ser det er det nyttig for samtlige eiendommer, bnr. 165, 171 og 195 å slippe en gjennomkjøring av tunet. Den tidligere vegen hadde en krapp sving for å komme opp på den siste stråvegen opp til hovedvegen. I følge flyfoto fra tiden da vegen ble opprettet var det kun kjørespor med noe grus sporadisk kjørt på. Dette er en løsning med begrenset kapasitet hvor kjøring kun kan foregå på rimelig tørre forhold. Dagens løsning som også er forsterket etter lagmannsrettsbehandlingen, gir en betydelig bedre veg, kapasitetsmessig. Selv om det bør gjøres tiltak på vegen er den totalt sett bedre enn den gamle gjennom tunet.

For bnr. 194 er det åpenbart at å få flyttet trafikken ut av tunet er en stor fordel.

I tillegg vil løsningen gi betydelig bedre trafikksikkerhet. Både for den kjørende og for de som bor på tunet, altså for samtlige eiendommer. Det er en stor fordel å slippe muligheten for å skade noen når man kjører gjennom tunet. Eiendommen bnr. 194 er en boligeiendom og egner seg godt for barnefamilier. Barn er uforutsigbare, spesielt på steder der de følger seg tygge. Når det da kommer biler i ny og ned vil ikke fokus være på å passe seg, derimot

foregår leken som normalt. Det å slippe bekymringen eller muligheten for at noen plutselig dukker opp foran bilen er en meget stor fordel.

Oppsummert kan ikke retten se særskilt nedside av å flytte vegen ut av tunet. Det vil si at løsningen gir en positiv nytte for samtlige eiendommer involvert.

Jordskifteretten fastsetter slik jordskifteløsning.

### **1) Makebytte**

Det gjennomføres et makebytte mellom bnr. 194 og 195 slik kartet vedlagt forslaget av 23.11.2023 viser.

### **2) Adkomsten til bnr. 171**

Vegen til bnr. 171 skal gå langs alternativ 1, men vegen flyttes vestover slik at den ikke blir liggende i eller tett på grøfta. Det skal være en tilstrekkelig avstand fra den åpne grøfta for å få en stabil veg, men ikke mer. Den åpne grøfta skal opprettholdes for å ta unna regnvann. Hvis eierne av bnr. 171 og 195 er enig kan vegen etableres på et annet sted og på en annen måte.

Kostnadene med opparbeidelse av vegen dekkes av bnr. 171 alene med mindre bnr. 195 ser seg tjent med vegløsningen og tar sin del av opparbeidelseskostnadene. I så tilfelle deles disse på 2. Er det kun bnr. 171 som opparbeider vegen må eierne av bnr. 195 kjøpe seg inn i vegen hvis de senere skal benytte den.

Vedlikeholdet gjøres av bnr. 171 så lenge eiendommen er eneste bruker. Blir det flere brukere skal vedlikeholdskostnadene deles på brukerne etter deres bruk, jf. vegloven § 54.

### **3) Adkomstveg over bnr. 194**

Vegen og vegrettene flyttes fra tunet og til dagens opparbeidede trasé.

Vegen bør forbedres ved å jevne ut stigningen slik jordskifteretten har foreslått og vist på jordskiftekartet, jf. forslag av 23.11.2023. I tillegg rettes vegen ut i starten på nedkjøringen, jf. jordskiftekartet.

Kostnadene med tiltaket deles likt på bnr. 165, 171, 194 og 195.

Vedlikeholdet av vegen skal fordeles med 50% på bnr. 194. De resterende 50% fordeles likt på bnr. 165, 171 og 195 med en andel på 16,67%.

Det kan være andre eiendommer som har adkomstrett ned til fjæra, f.eks. bnr. 121. Denne avgjørelsen endrer ikke på deres rettigheter. Vedlikeholdet skal fordeles etter vegloven § 54.

En utbygging av bnr. 195 som medfører at veggen må forsterkes for å tåle økt trafikk, skal dekkes av bnr. 195.

Det skal årlig gjennomføres et brukermøte på våren for å vurdere tiltak samt planlegge/avgjøre årets nødvendige vedlikehold. Møte avholdes før 1. mai og samtlige brukere av veggen skal innkalles. Partene i denne saken, bnr. 165, 171, 194 og 195, er automatisk en del av brukermøte, men det kan komme andre til etter hvert.

Vegen kan brøytes. De som ønsker brøyting tar kostnaden med det og fordeler kostnaden likt mellom seg. Eiendommer som ikke betaler for brøyting, kan heller ikke benytte en brøyta veg.

## **Slutning**

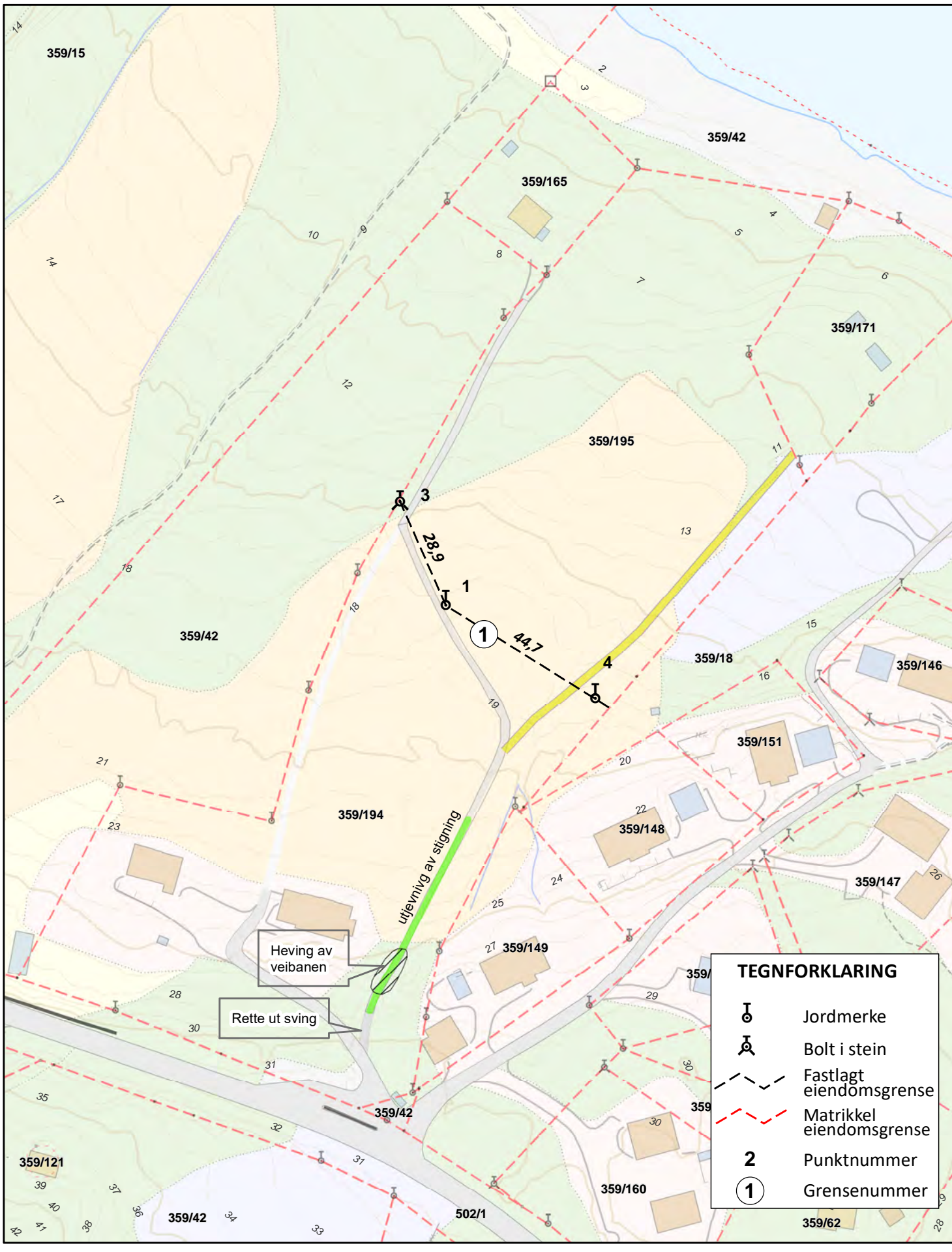
- 1) Jordskiftet gjennomføres slik angitt ovenfor i punktene 1, 2 og 3.
- 2) Vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt.

Saken utsettes til grensemerkingen av makebytte er gjennomført og det tekniske arbeidet er ferdigstilt.

31.01.2025

Arnulf O. Prestbakmo

*Dokumentet i samsvar med elektronisk signert original.  
Jordskifterettsleder Arnulf O. Prestbakmo*



Hevning av veibanen

Rette ut sving

utjevning av stigning

- TEGNFORKLARING**
- Jordmerke
  - Bolt i stein
  - Fastlagt eiendomsgrense
  - Matrikkel eiendomsgrense
  - 2** Punktnummer
  - 1** Grensenummer

**OFOTEN OG SØR-TROMS JORDSKIFTERETT**  
 Jordskiftekart over  
**BØ GNR. 359**  
 i Narvik kommune

0 12 24 meter 36 48 60

**Målestokk 1:1250**  
 Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 33  
 Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata  
 Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt

**SAK NR. 22-039601REN**  
 Datert 11.02.2025  
 Blad 1 av 1  
 Teknisk utreder -  
 Overingeniør Sindre Myran Bø



## OFOTEN OG SØR-TROMS JORDSKIFTERETT

Dok 283

### JORDSKIFTEAVGJØRELSE

---

**Dato:** 12.02.2025

**Sted:** Kontoret til rettens leder

**Sak:** 22-039601REN-JOST Bø gnr. 359

**Saken gjelder:** Ny utforming av eiendom og alltidsvarende bruksrett

**Rettens leder:** Jordskifterettsleder Arnulf O. Prestbakmo

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Tone Johansen Fred Anders Solbakken		Narvik (1806)	359	165
Maria Strømberg Martinussen		Narvik (1806)	359	171
Cato André Fredriksen		Narvik (1806)	359	171
Oddmund Høvik Grønli Lisa-Mari Andreassen		Narvik (1806)	359	194
Tove Elisabet Knudsen Ingeborg Johanne Hansen		Narvik (1806)	359	195
Björg Laila Alsvik		Narvik (1806)	359	195
Bjørnar Alsvik		Narvik (1806)	359	195
Jan Bernhard Knudsen		Narvik (1806)	359	195
Børge Alsvik		Narvik (1806)	359	195
Kåre Harald Brembo		Narvik (1806)	359	195
Per Anders Knudsen		Narvik (1806)	359	195



## **Jordskifteavgjørelsen gjelder**

Jordskifteavgjørelsen gjelder sakskostnadene for jordskifteretten og beskrivelsen av grensene, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav b og g.

## **Hjemmel**

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 6-29 og §§ 7-1 og 7-6.

## **Bakgrunn**

Jordskifteretten avgrenset saken i avgjørelse av 27.01.2023. Denne ble anket til Hålogaland lagmannsrett som opprettholdt jordskifterettens avgjørelse.

Basert på dette ble forslag til avgjørelse oversendt partene og videre saksgang i samsvar med jordskifteprosessen. Retten avgjorde den endelige løsningen i avgjørelse datert 31.01.2025.

Det tekniske arbeidet er slutført og saken kan avsluttes.

## **Jordskifterettens vurderinger**

Grensen mellom gnr. 359 bnr. 194 og 195 ble justert som del av saken. Den nye grensen er merket i terrenget. Beskrivelsen følger nedenfor.

Ved avslutning av saken skal jordskiftekostnadene fordeles på partene etter nytten de har hatt med saken, jf. jordskifteloven § 7-6.

Etter rettens syn er det rekvirenten av saken bnr. 194 som har størst nytte av å få fastsatt hvor på egen eiendom vegen til de øvrige eiendommene skal være. I avgjørelsen av 31.01.2025 ble vedlikeholdskostnadene på vegen fordelt. Jordskifteretten ser det slik at dette også samsvarer godt med nytten eiendommene har hatt med saken. Av den grunn fordeles kostnadene på samme måte. Det betyr at bnr. 194 betaler halvparten av jordskiftekostnadene, mens de øvrige parter deler likt på den resterende 50%.

Hvordan jordskifte skal gjennomføres, kostnadene med tiltak og vedlikehold skal fordeles samt regler for gjennomføring og drift henvises det til avgjørelsen av 31.01.2025, dok. 278.

## **1 Grenser**

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er målt i koordinatsystem: Euref 89, sone 33.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til nord på kartet med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0<sup>g</sup>, øst = 100<sup>g</sup>, sør = 200<sup>g</sup> og vest = 300<sup>g</sup>. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Punkt med bokstaven M er tilkoblingspunkt. Koordinater, avstander og retninger i *kursiv* er hentet fra matrikkelen og ikke behandlet av jordskifteretten.

Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene fremgår på A4 grensekart 22-039601REN-JOST, i målestokk 1:1250, datert 11.02.2025.

### Nye grenser i jordskifteområdet

#### Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 359 bnr. 195

Eiendom til høyre: Gnr. 359 bnr. 194

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
	Grensen går fra gnr. 359 bnr. 18 med retning				
		173,59			
3	Off. godkj. grensemerke i stein			7587596,35	576792,50
		173,59	28,89		
1	Off. godkj. grensemerke i jord			7587569,91	576804,14
		135,58	44,72		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			7587546,19	576842,06
	og videre i samme retning til grensen for gnr. 359 bnr. 42.				

## **2 Ikrafttredelsesdato**

Saken trer i kraft når saken er rettskraftig.

## **3 Sakskostnader til jordskifteretten**

Sakskostnader er gebyr til staten, utgifter til grensemerker osv. Gebyret skal regnes ut i samsvar med jordskifteloven §§ 7-2 til 7-4. For utregning av partsgebyret blir det lagt til grunn 4 parter. Det er satt ned 3 grensemerker. Samlet merket grenselengde er under 500 meter.

Inngangsgebyr	kr	6 115,-
Partsgebyr	kr	9 785,-

Sum	kr	15 900,-
-----	----	----------

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd.

Begrunnelse for fordelingen er angitt ovenfor. Jordskifteretten krever kun inn fra den ene sameieren der hvor flere eier en eiendom sammen. Vedkommende må selv fordele og kreve inn penger fra sine medeiere etter eierandel. Jordskifteretten kjenner ikke til eierbrøkene eller forholdene internt i sameiene.

Navn	Skal betale kr	Har betalt kr	Skylder kr
Fred Anders Solbakken	2 650,-		2 650,-
Cato André Fredriksen	2 650,-		2 650,-
Lisa-Mari Andreassen	7 950,-	6 115,-	1 835,-
Per Anders Knudsen	2 650,-	0,-	2 650,-

Faktura blir sendt fra «Domstolene i Norge». Betalingsfristen går fram av fakturaen.

#### **4 Anke**

Jordskifterettens avgjørelse kan ankes etter reglene i jordskifteloven kapittel 8. Ankefristen er en -1- måned regnet fra forkynningsdatoen.

#### **5 Tinglysing og matrikkelføring**

Når saken er rettskraftig, vil et utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer i Narvik kommune: gnr. 359 bnr. 165, 171, 194 og 195.

De fastsatte eiendomsgrensene vil bli rapportert til matrikkelfører i Narvik kommune.

## **Slutning**

1. Grensen mellom gnr. 359 bnr. 194 og 195 fastsettes slik beskrevet ovenfor i punkt 1.
2. Saks kostnadene fastsettes og fordeles slik det går fram av punkt 3 foran.

Sak 22-039601REN-JOST Bø gnr. 359 er herved avsluttet.

12.02.2025

Arnulf O. Prestbakmo

*Dokumentet i samsvar med elektronisk signert original.  
Jordskifterettsleder Arnulf O. Prestbakmo*

## INFORMASJON OM ANKE OG ANNET

### Overprøving av avgjørelser fra jordskifteretten

Avgjørelser i jordskifteretten kan ankes til lagmannsretten. Nedenfor gir vi en kort orientering om ankereglene.

### Ankefrist

Ankefristen er normalt én måned om ikke annet er bestemt. Ankefristen blir regnet fra dagen du får saken forkynt (dato for når saken regnes som forkynt blir oppgitt i forkynningsbrevet). Ankefristen avbrytes av rettsferien dersom annet ikke er oppgitt. Det er rettsferie fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med 2. påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstoloven § 140. Dette betyr at om du eksempelvis får forkynt en avgjørelse 15. juni, løper ankefristen fra denne dagen til 30. juni. Deretter begynner den å løpe 16. august og med så mange dager som gjenstår av ankefristen før en når én måned – i dette tilfellet 15 dager til 31. august).

### Hvilke regler gjelder, og hva må anken inneholde?

Reglene for anke varierer avhengig av hvilken type avgjørelse du vil anke.

### Dom, kjennelse og beslutning

For disse avgjørelsene gjelder reglene i tvisteloven kapittel 29. I følge § 29-9 skal anken inneholde

- *ankedomstolen*
- *navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger*
- *den avgjørelse som ankes*
- *om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare bestemte deler av den*
- *det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultat den ankende part krever*
- *de feil som gjøres gjeldende ved den avgjørelse som ankes*
- *den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil*
- *de bevis som vil bli ført*
- *grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det kan være tvil om dette*
- *den ankende parts syn på den videre behandling av anken*

### Jordskifteavgjørelse

Om du vil anke en jordskifteavgjørelse, gjelder reglene i jordskifteloven kapittel 8. Disse reglene gjelder også om jordskifteretten har holdt skjønn som del av en jordskiftesak i medhold av jordskifteloven §§ 5-1 til 5-3. I følge jordskifteloven § 8-5 skal anken i slike saker inneholde

- *namnet på ankedomstolen*
- *saksnummer og kva avgjerd anken gjeld*
- *om anken gjeld heile avgjerda eller berre visse delar av henne*
- *ankegrunnane, der det skal stå kvifor ein ankar og kva ein vil med anken*

Når anken gjelder jordskifteavgjørelse, blir som hovedregel alle som var parter i jordskiftesaken med som parter i ankesaken.

### Verdigrense ved anke over dom

Som hovedregel kan ikke lagmannsretten behandle anke over dom som gjelder verdier mindre enn 250 000 kroner (jf. tvisteloven § 29-13). Om det kan være tvil bør du forklare hvorfor ankegjensstanden er verdt mer, eventuelt hvorfor lagmannsretten likevel bør behandle anken. For anke over jordskifteavgjørelse gjelder ikke bestemmelsen om verdigrense.

### Rettsforlik

Rettsforlik er ikke en avgjørelse tatt av jordskifteretten og kan heller ikke ankes. For å få avgjort om forliket kan oppheves, må du gå til søksmål for tingretten (jf. tvisteloven § 19-12).

---

**Kostnader**

For anke til lagmannsretten må du betale et gebyr på 24 ganger rettsgebyret. For tiden er rettsgebyret kr 1314, slik at gebyret blir kr 31536 (se rettsgebyrloven § 8). For anke over kjennelse er gebyret kr 7884. Tar behandlingen i lagmannsretten mer enn én dag, er gebyret for de neste fire dagene tre ganger rettsgebyret per dag. Deretter er gebyret 4 ganger rettsgebyret per dag. I tillegg til gebyret kommer utgifter lagmannsretten har til blant annet meddommere.

Om anken trekkes før det første rettsmøtet, er det regler for reduksjon av gebyrene. Om saken forlikes blir også gebyrene redusert.

Lagmannsretten kan kreve forskudd på kostnadene.

**Hvor anken skal sendes**

Anken skal underskrives og stiles til lagmannsretten, men sendes til jordskifteretten.

**Mer informasjon**

Om du har spørsmål om ankereglene eller annet, vil de ansatte ved jordskifteretten kunne svare deg.

Tvisteloven § 3-8 gir både part og prosessfullmektig rett til å be retten fastsette godtgjørelsen prosessfullmektigen skal ha av sin klient. Frist for slikt krav er en måned etter forkynning av avgjørelsen.

Selvprosjederende parter kan anke muntlig ved å møte fram personlig i jordskifteretten. Du vil da kunne få hjelp til å sette opp anken. Det samme gjelder for prosessfullmektig som ikke er advokat.

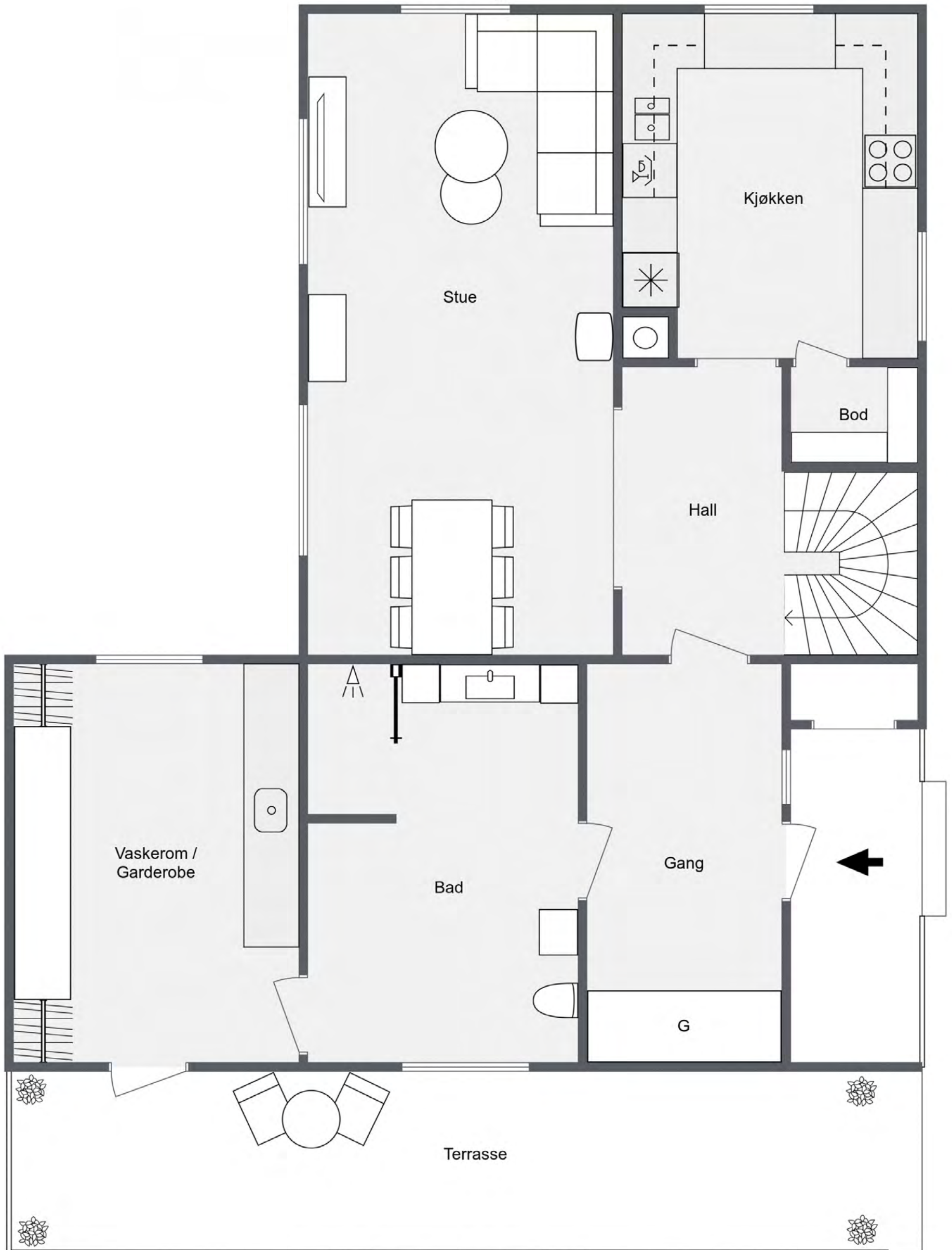
**Matrikkelføring og tinglysing**

Når anken er behandlet og saken rettskraftig, vil jordskifteretten sørge for nødvendig tinglysing og sende melding til matrikkelfører.

---

# Bøstrand-FV819 239

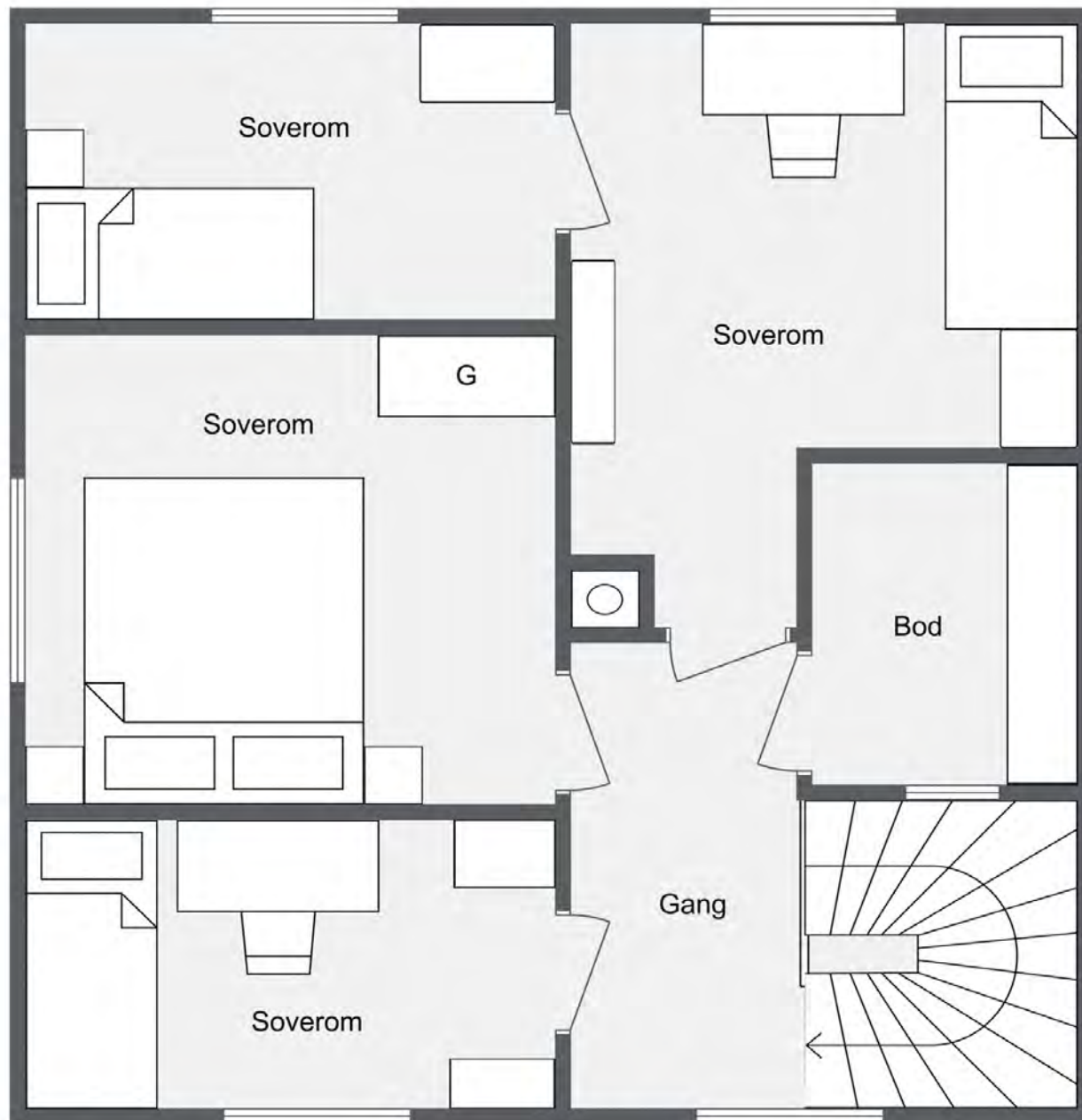
## 1. etasje



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.  
Innredning/møbler kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.  
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.  
Copyright: Punsvik Media AS

# Bøstrand-FV819 239

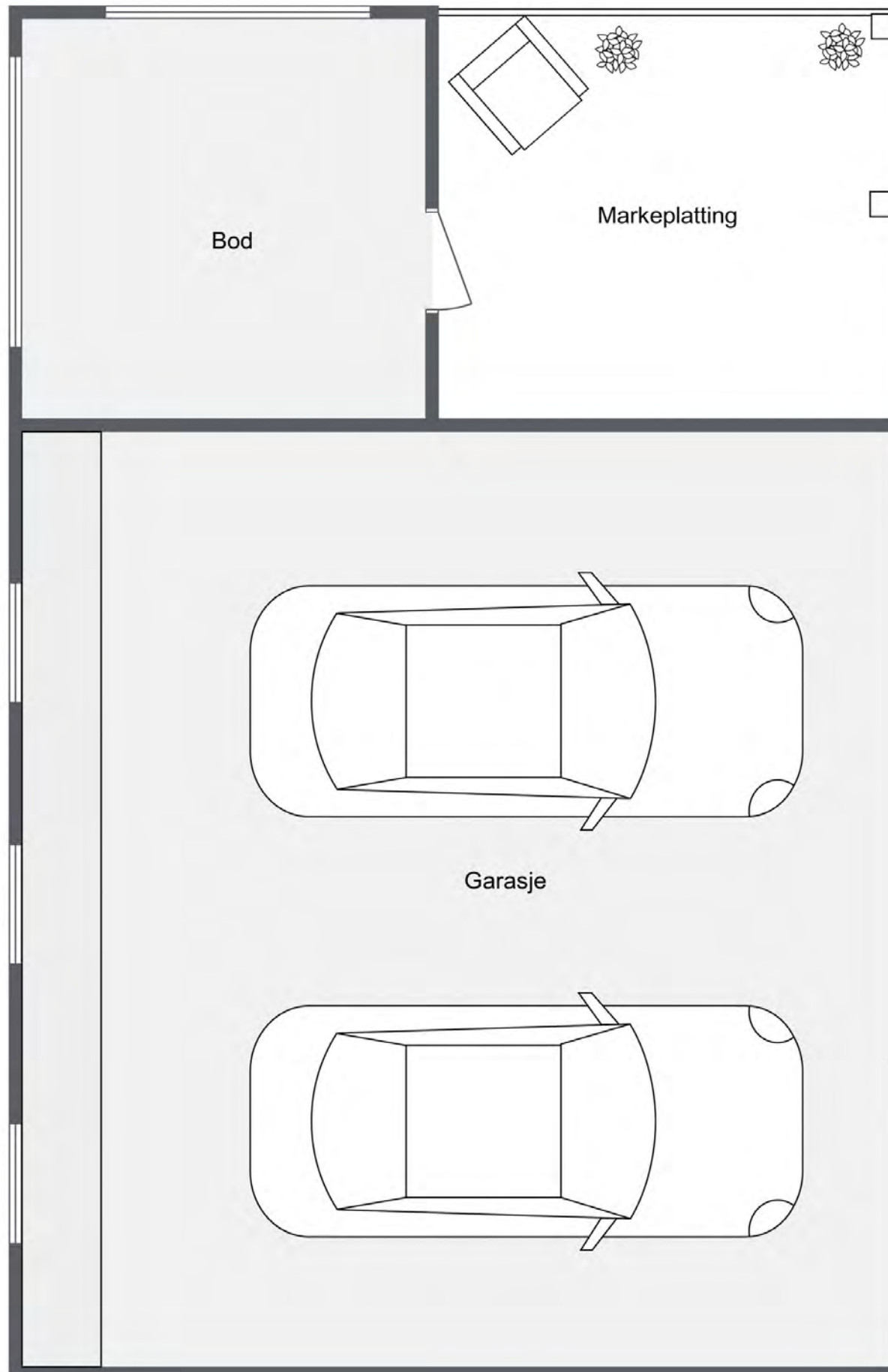
## 2. etasje





# Bøstrand-FV819 239

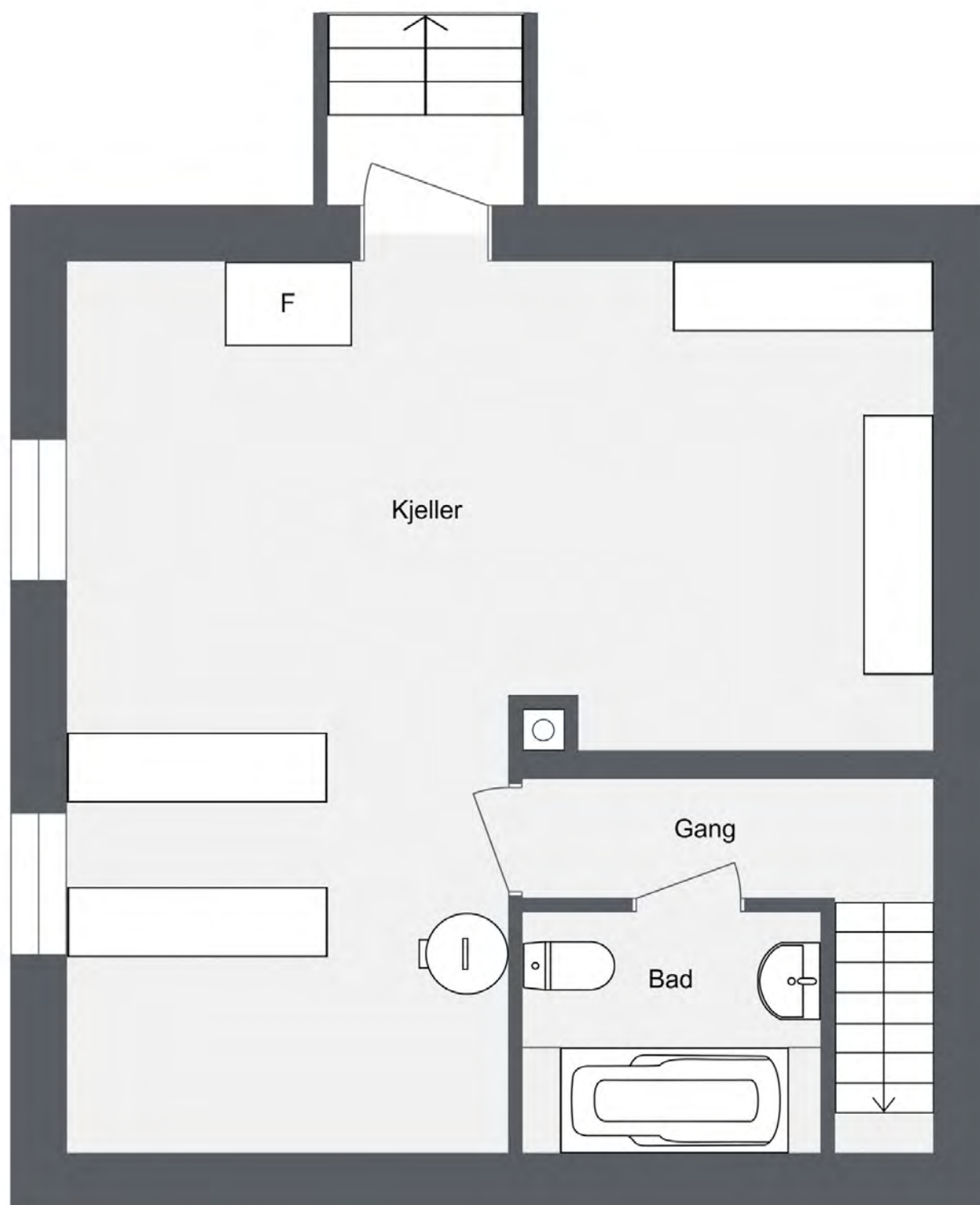
## Garasje



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.  
Innredning/møbler kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.  
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.  
Copyright: Punsvik Media AS

# Bøstrand-FV819 239

## Kjelleretasje







Visualiseringen av eiendommens tomtegrenser er omtrentlig. Avvik fra faktiske tomtegrenser kan forekomme.









































PERGO CLICK Speed  
ALLOE  
ALLOE

Tractor Oil Universal  
UTTO  
20 L





























FORMO













































Coiled white cables hanging from the ceiling.

A4

PREMIUM QUALITY CLASSIC IS

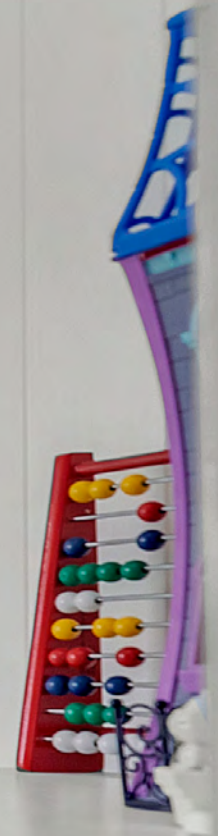






















SOSTRENE GREVEN  
ALL OVER THE WORLD  
HANDELSKOMPAGNIE

UTEMA

BERG







# Kjøpetilbud

Tvangssalg

Saksansvarlig advokat: Hugo Storø

Saksnummer: 7892

Eiendom: gnr. 359 bnr. 194 i Narvik. kommune

Jeg/vi

Navn:	Navn:
Postadresse:	Postadresse:
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:
Fødsels- og personnummer/org.nr:	Fødsels- og personnummer/org.nr:

gir herved bindende bud på eiendommen

Bøstrand-FV819 239, 8540 Ballangen, gnr. 359 bnr. 194 i Narvik kommune

- Eiendommen kjøpes for kr \_\_\_\_\_
- I tillegg til kjøpesummen betaler jeg/vi dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysningsgebyr og eventuelt konsesjonsgebyr.
- Kjøpet vil bli finansiert slik:
  - Lån kr \_\_\_\_\_
  - Egenkapital kr \_\_\_\_\_
  - Til sammen kr \_\_\_\_\_
- 3.3. For bekreftelse av finansiering:  
Bankforbindelse:  
Kontaktperson:  
Kontaktpersonens telefon/e-post:
- Jeg er kjent med at eiendommen er underlagt konsesjonsplikt og at jeg som budgiver har risikoen for at konsesjon innvilges.  
Har risik
- Jeg/vi har besiktiget eiendommen, og er oppmerksom på at salget er underlagt reglene om tvangssalg. Jeg/vi er kjent med at tvangsfullbyrdelsesloven har særlige regler om mangler i §§ 11-39 til 11-42, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder for salget.
- Budet er bindende til og med \_\_\_\_\_ (dato, minst 6 uker)
- Bekreftet kopi av legitimasjon/firmaattest er vedlagt.
- Jeg gir med dette fullmakt til medhjelper for tvangssalget til å begjære skjøte utstedt med meg/oss som kjøper og at skjøtet kan returneres til medhjelper etter rettens signatur, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33.

Sted:

Dato:

---

## Budgiver(e)s signatur

*Budgiver(e)s signatur og identitet må bekreftes. Det kan gjøres ved oppmøte på vårt kontor, elektronisk med bankID når bud sendes pr. e-post, eller budgiver kan postlegge budskjema med original signatur og bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud kan sendes pr. e-post, eposten må da, i tillegg til tilbudt kjøpesum, angi eiendommen som budet gjelder og budfrist (min. 6 uker).*