

IDYLLISK FRITIDSEIENDOM PÅ GAPØYA MED NAUST OG STRANDLINJE



Salg av ideell andel (1/4)

**GAPØYA 9, 9475 BORKENES
KNR. 5510 GNR.4 BNR. 1
KVÆFJORD KOMMUNE**

ANSVARLIG MEDHJELPER:

Advokat Geir Olav Pedersen
Tlf. 954 63 226
E-post: geirolav@advokatfirmaetfinn.no

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Ta kontakt med medhjelper for visning og infomarsjon utover det som fremgår av den videre beskrivelse.

Beskrivelse:	Fritidseiendommen er idyllisk plassert på Gapøya. Boligen må betraktes som et totalrenoveringsobjekt som det vil være kostbart å sette i en stand som oppfyller dagens standard. Eiendommen ligger i LNF/LNFR-område og eiendommen skal anses som landrukseiendom, omfattet av jordlova. Eiendommen er konsesjonspliktig.
Salgsform:	Tvangssalg besluttet av Midtre Hålogaland tingrett
Oppnevnt medhjelper:	Advokatfirmaet FINN AS ved advokat Geir Olav Pedersen
Hjemmelshaver:	Kjell Ola Kind (3/4) og Eirik Størkersen (1/4)
Adresse og betegnelse:	Gapøya 9 9475 Borkenes, knr. 5510 gnr. 4 bnr. 1 i Kvæfjord kommune
Prisantydning:	1 000 000
Oppgjør betales til:	Medhjelper og advokat Geir Olav Pedersen, kontonr. 4730 18 11086
Beliggenhet og beskrivelse:	Eiendommen ligger på Gapøya, nordvest i Kvæfjord kommune. Arealet omfattes hovedsakelig av Gapøya Naturreservat og Gapøyholman Naturreservat. Dette med unntak av den sørlige delen av øya hvor bebyggelsen befinner seg. Bebyggelsen ligger sørvendt med utsikt innover Godfjorden .
Adkomst:	Eiendommen har ikke adkomst via bilveg, og båt ol. via sjøveg må benyttes for adkomst.
Tomt:	Området for bebyggelsen ligger i den sørlige delen av øya og er noe opparbeidet med grøntaeraler, beplantning m.m. Terereng har fall mot bygningen på bygningens overside. Dreneringen er fra 1898. Teigen har strandlinje med eget naust. Det er normalt gode solforhold på eiendommen og ellers en meget fin utsikt.

Arealet som omfattes av naturreservatene består i hovedsak av lauvskog, mark og myr.

Bebyggelse:	Eiendommen har flere bygninger; Fritidsbolig fra 1897, fjøs fra 1920, naust fra 1953 og bygning som tidligere har vært benyttet som butikk fra 1920. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelser av bygningsinnholdet.
Innhold:	Se landbruksrapport og tilstandsrapport for nærmere beskrivelser.
Areal:	Tomtens totalareal: 1332989,4 m ² Fritidsboligens BRA: 162 m ²
Byggeård og standard:	Fritidsboligen er fra 1897 og må betraktes som et totalrenoveringsprosjekt dersom det skal oppfylle dagens boligstandard.
Oppvarming:	Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vann og avløp:	Eiendommen har privat vann- og avløpsnett. Det er vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Bygningen har utløp direkte til sjø.
Energimerking:	
Fornuesverdi:	300 000
Kommunale avgifter:	Beregnet årsbeløp for 2025 er totalt kr 5 576,52.
Ferdigattest:	Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv. Det gis ikke ferdigattest for bygninger eldre enn 1998, men det er krav om brukstillatelse dersom dette ikke er til. Kommunen vil kunne gi utfyllende veiledning på fremgangsmåte for å fremskaffe brukstillatelse.
Reguleringsplan:	Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk, natur og fritid. Det eksisterer ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.
Omkostninger for kjøper:	Utenom kjøpesummen må kjøper dekke kostnader ved tinglysning (dokumentavgift og tinglysingsgebyr). Dokumentavgift utgjør 2,5 % av kjøpesummen og tinglysingsgebyret er kr 545.
Medhjelpers vederlag:	Medhjelpers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til fastsatte satser i vedlagte Forskrift om

tvangssalg ved medhjelper kapittel 3. I tillegg mottar medhjelper særskilt oppgjørshonorar.

Overtagelse:

Eiendommen overtas i henhold til avtale og som den er besiktiget, uten ytterligere rydding og rengjøring.

Særlig om tvangssalg:

Kjøper har begrenset rett til å pårope seg feil og mangler ved tvangssalget, jfr. blant annet tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-24, 2. ledd og 11-39 til 11-41.

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke. På grunn av den begrensede adgangen til å pårope seg feil og mangler blir interessenter særskilt oppfordret til å undersøke eiendommen grundig før budgivning.

Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11 (annen del) og medhjelperforskriften er vedlagt salgsoppgaven.

Særlig om sameiers rettigheter:

Ved salg av ideell andel til fast eiendom (som i dette tilfellet) har sameier forkjøpsrett i samsvar med smeigelova § 11.

Forkjøpsretten utløses fra det tidspunkt det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23 og lov om løysingsrettar § 11. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er seks måneder etter at stadfestelseskjennelsen ble rettskraftig, jf. løysingsrettar § 12 første ledd. Denne fristen kan forkortes til to måneder dersom tvangssalgkjøper sender varsel til forkjøpsberettigede, jf. lov om løysingsrettar § 12 annet ledd.

Tvangssalgskjøper er forpliktet til å innbetale kjøpesummen ved betalingsfristens utløp, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23 annet punktum. Oppgjøret med forkjøpsberettigede vil etter loven være et etteroppgjør mellom tvangssalgskjøper og forkjøpsberettigede. Dette etteroppgjøret omfattes ikke av medhjelperoppdraget. Medhjelper kan imidlertid få avklart om den forkjøpsberettigede vil benytte seg av sin rett, og i så fall få den forkjøpsberettigede til å betale kjøpesummen innen betalingsfristen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27, for deretter å overskjøte eiendommen til forkjøpsberettigede.

Det bemerkes at en sameier har under ellers like vilkår, rett til å få sitt bud godtatt, jf. samegeloven § 15 andre ledd andre punktum. Dette innebærer en rett til å få sitt bud stadfestet dersom det ellers tilsvarer bud fra andre kjøpsinteresserte. En sameier som vil benytte seg av sin rett etter § 15 andre ledd andre punktum vil måtte gis sitt bud før retten har stadfestet

et annet bud. De andre kjøpsinteresserte vil kunne gi overbud og budrunden vil frotsettet il en av budgiverne gir seg.

Feil og mangler:

Medhjelper kjenner ikke til at eiendommen har feil eller mangler som det ikke er opplyst om i tilstandsrapport. Mangelinnsigelser kan kun gjøres gjeldende dersom det er gitt mangelfulle eller feilaktige opplysninger om eiendommen som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Budgivning:

Samtlige bud (også budforhøyelser) må bli gitt skriftlig på vedlagte budskjema og være bindende i minst 6 uker. Budet må dessuten inneholde en finansieringsplan.

Betalingsfrist:

Under forutsetning av at det avgitte bud blir stadfestet av Midtre Hålogaland tingrett, skal kjøpesummen med tillegg av omkostninger være innbetalt innen 3 måneder regnet fra den dag medhjelper legger frem budet for rettighetshaverne og tingretten for spørsmål om stadfestelse etter tvangsfullbyrdsloven § 11-29.

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

NB! Viktig informasjon om eventuelt kjøp av denne boligen

Salget av eiendommen er et tvangssalg og selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse. Dette innebærer vesentlig avvik fra et normalt salg ved at kjøper har en større risiko for eiendommens tekniske tilstand, samtidig at tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør avviker fra et normalt salg.

Budskjema må leses nøye igjennom før utfylling. Skjemaet leveres/sendes til medhjelper. Det vises for øvrig til "*orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper*" som er vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med medhjelper om noe er uklart.

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

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

Vedlegg:

1. Tilstandsrapport utført av sertifisert takstingeniør Tore Rekkedal den 13. mars 2025
2. Landbrukstakst utført av sertifisert takstingeniør Tore Rekkedal den 13. mars 2025
3. Grunnboksutskrift, datert 24. januar 2025
4. Meglerpakke
5. Energiattest
6. Budskjema
7. Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (annen del)
8. Medhjelperforskriften
9. Infoskriv «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper»









Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gapøya 9, 9475 BORKENES
 KVÆFJORD kommune
 gnr. 4, bnr. 1



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 19970-1407

Referansenummer: IJ7568

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Rekkedal

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rekkedal takst

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

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

Rapportansvarlig

Tore Rekkedal

Uavhengig Takstingeniør

tor-rek@online.no

916 01 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig som må betraktes som et totalrenoveringsobjekt. Bygningen vil være meget kostbar å føre til dagens standard.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og beslag fra 1990 tallet.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass.

4 Vinduer mot sør skiftet. Resterende eldre vinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Utvendig trapp i front av bygningen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Generelt slitte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipe mot sør i bygningen er i bruk. Pipe mot nord er koppet under taktekkere om må ikke brukes. Ovn som er montert til denne pipen bør demonteres for sikkerhetens skyld.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er nødvendig pga åpne konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningen har tømmervegger som ikke er mulig å borre i da boring vil gå rett inn i baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe som er tettet i topp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er gass drevet størelse er ikke kjent..

12 volts anlegg drevet av solceller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1898.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong/stein under grunnmur.

Terreng har fall mot bygningen på bygningene øverside.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Avløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn. og er fra 1950. og er fra 1970.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

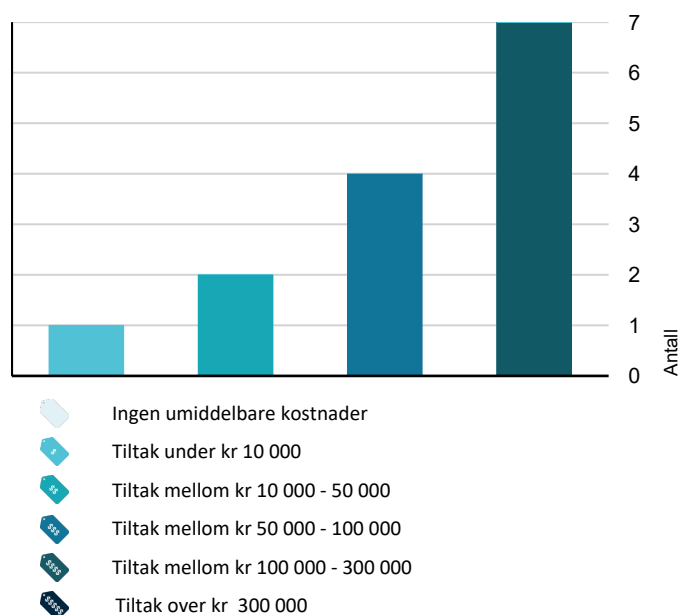
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [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](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag fra 1990 tallet.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

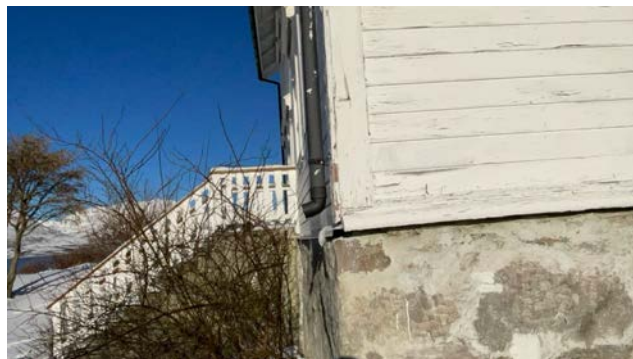
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjon er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonen bør isoleres.

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass.
4 Vinduer mot sør skiftet. Resterende eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

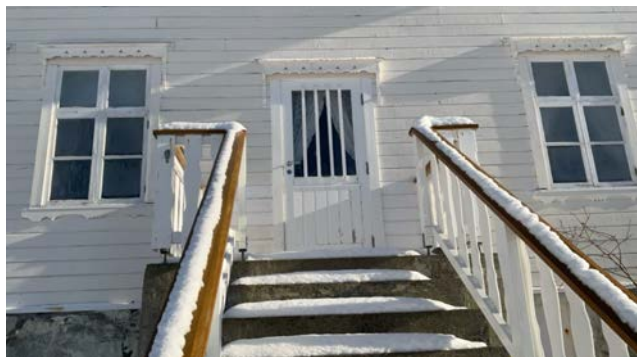
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i front av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Generelt slitte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generelt slitte overflater.

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! 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.

Tilstandsrapport

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipe mot sør i bygningen er i bruk. Pipe mot nord er koppet under taktekkere om må ikke brukes. Ovn som er montert til denne pipen bør demonteres for sikkerhetens skyld.

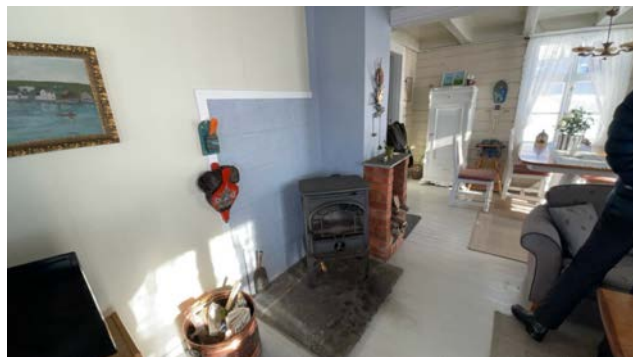
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er nødvendig pga åpne konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

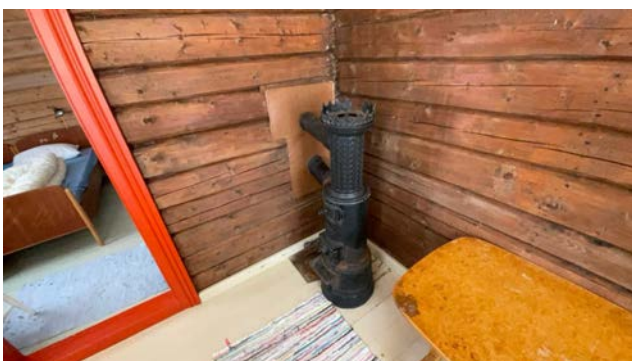
Vurdering av avvik:

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

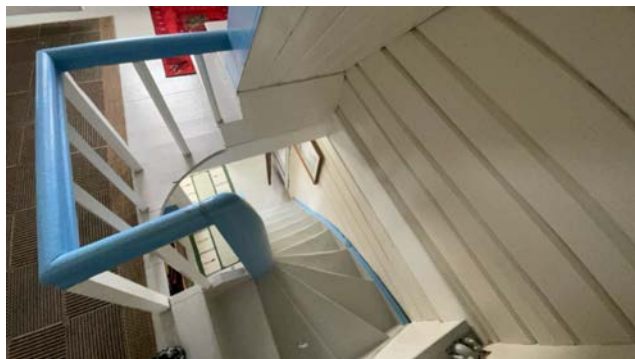
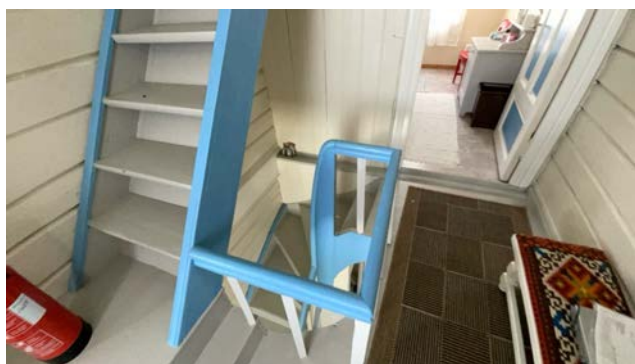
Konsekvens/tiltak

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

Trapp til loft må sikres bedre for fallfare.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

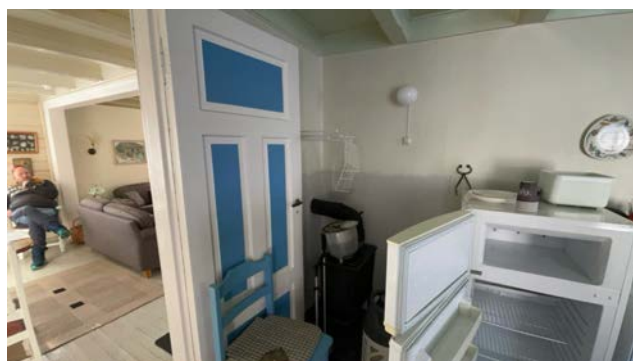
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitte overflater på dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

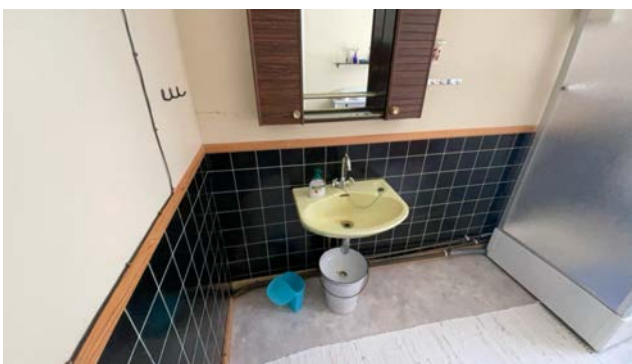
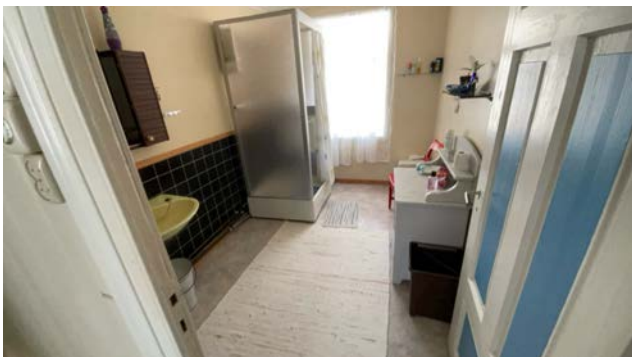
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningen har tømmervegger som ikke er mulig å borre i da boring vil gå rett inn i baderommet.

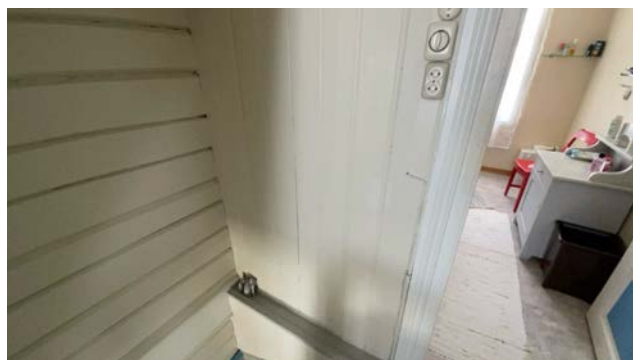
Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

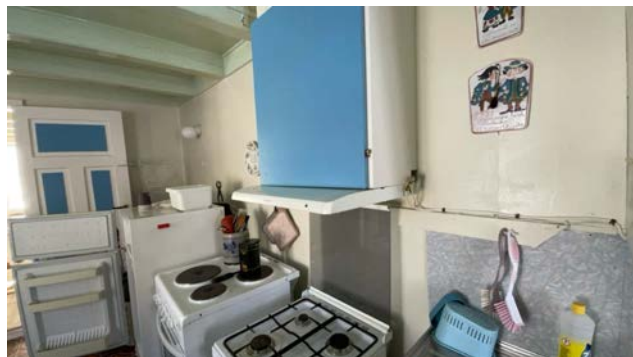
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe som er tett i topp.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

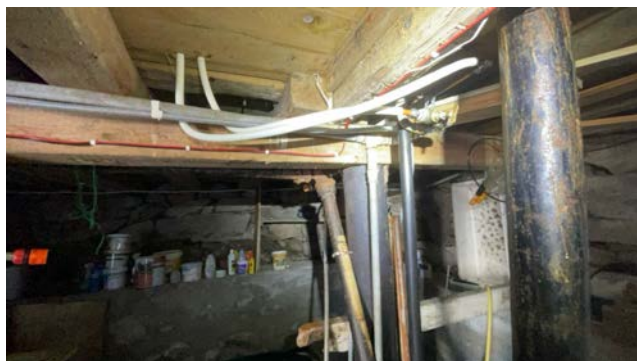
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er gass drevet størelse er ikke kjent..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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

12 volts anlegg drevet av solceller.

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.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 12 vilts anlegg samt tilkoblinger i hus fra 220 volts Honda aggregat i fjøs.

Generell kommentar

Eldre anlegg som bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 0 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.

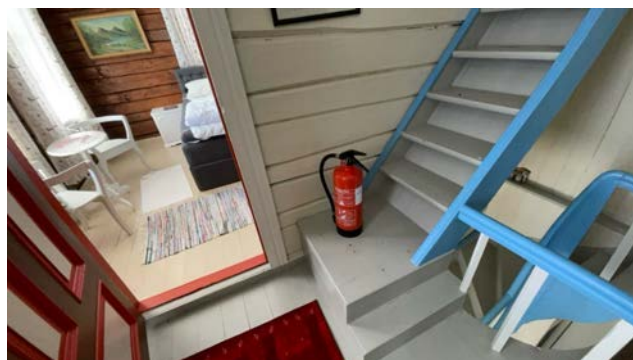
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport



! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1898.

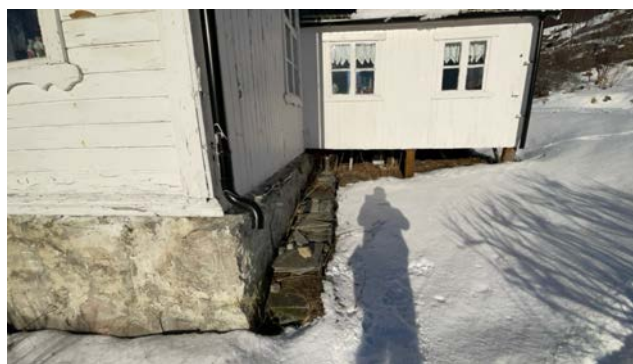
Vurdering av avvik:

- 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 konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong/stein under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur bør kontrolleres. Begrenset kontroll på denne bafaringen på grunn av snødekke.



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Avløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn. og er fra 1950. og er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Foreta kontroll av brønnvann.



! TG 3 Terrengforhold

Terreng har fall mot bygningen på bygningene øverside.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Tore Rekkedal	Takstingeniør
	Mari Kristensen	Kunde
	Per Erik Einem	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5510 KVÆFJORD	4	1		0	1332989.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gapøya 9

Hjemmelshaver

Størkersen Eirik, Kind Kjell Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Denne rapport er et vedlegg til Landbrukstakst som er utarbeidet over eiendommen. Opplysninger om beliggenhet, adkomst, vann/avløp mm. fremkommer i Landbrukstaksten.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare med båt.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Bygningen har utløp direkte til sjø.

Regulering

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fukthold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

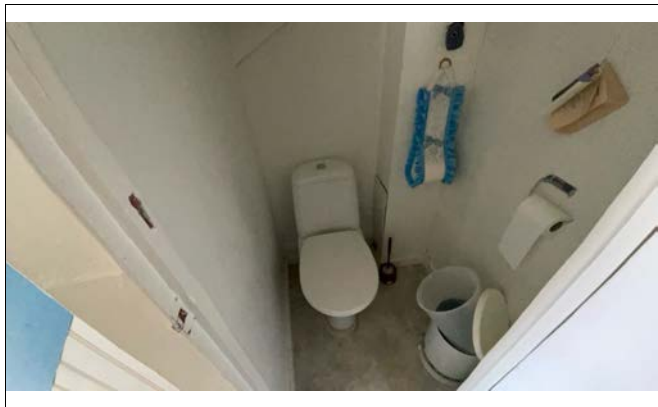
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IJ7568>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

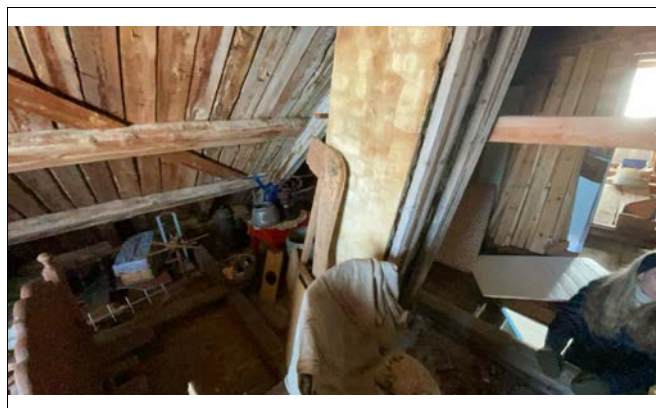
Andre bilder



Toalettrom under trapp er ikke ventilert.

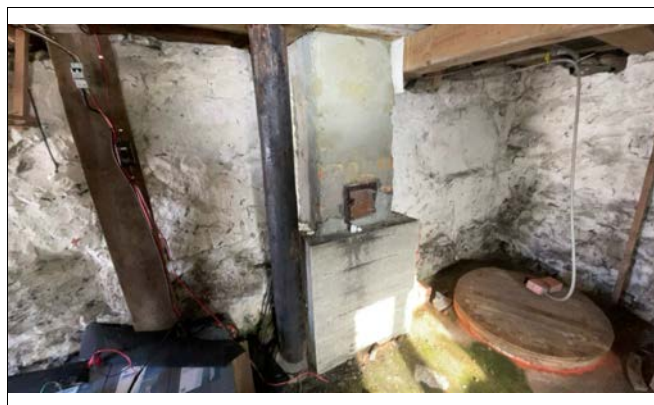
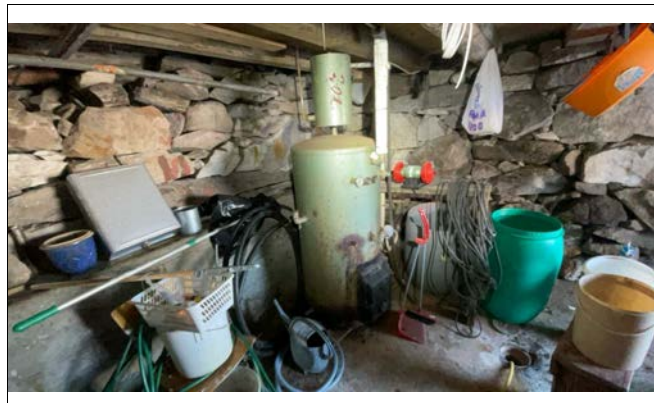


Pipe som er kappet inder taktekkere.



Grunnmur





Verditakst for landbrukseiendom

📍 Gapøya 9, 9475 BORKENES

📖 KVÆFJORD kommune

gnr/bnr 4/1

Markedsverdi

1 000 000



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 19970-1406

Referansenummer: UC2031

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Rekkedal

Vår ref:



Gyldig rapport

12.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

First Section Title

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

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

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

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

Rekkedal takst

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

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

Rapportansvarlig



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

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom på Gapøya i Kvæfjord Kommune.
Det er gode solforhold og meget pen havutsikt fra eiendommen.
Tomten rundt boligen er noe opparbeidet.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	27,9	1 661	46 350
Skog	72,9	325	23 693
Uproduktig skog og utmark	1 229,3	120	147 516
Jakt og fiske			37 500
Driftsbygninger			150 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			600 000
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m			1 005 059

Mandat

Undertegnede takstingeniør Tore Rekkedal har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen, omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med tvangsalg av en andel av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring			
Dato	Fra	Til	Til stede
12.3.2025	10:30	12:30	Tore Rekkedal Mari Kristensen Per Erik Einem
			Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5510 KVÆFJORD	4	1	0	1332989,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gapøya 9

Hjemmelshaver
Størkersen Eirik, Kind Kjell Ola

Siste hjemmelovergang	
Kjøpesum	År
1	2023

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger i LNF/LNFR område slik at at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Kvæfjord kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Størstedelen av denne eiendom omfattes av Gapøya Naturreservat og Gapøyholman Naturreservat. Gapøya naturreservat er et naturreservat i den nordvestlige delen av Kvæfjordkommune i Troms. Naturreservatet omfatter størstedelen av Gapøya, som ligger i munningen til Kvæfjorden. Det har et areal på 4 399 dekar som i hovedsak utgjør lauskog, mark og myr. Den sørligste og tidligere bebodde delen av øya er ikke en del av naturreservatet. Ferdselsforbud i naturreservatet 1. april til 30. juni. Naturreservatet ble etablert 27. august 1976 med sikte på å drive reinforsøk, med utplassering av svalbardrein fra 1975 til 1977. Formålet er å verne øya – som er et viktig hekkeområde for blant annet måker, toppskarv og ryper – med dyre- og dyreliv. En kilometer nordøst for Gapøya ligger Gapøyholman naturreservat. Gapøyholman ble vernet 4. juni 2004 med status som naturreservat, på grunnlag av det rike fuglelivet og bestanden av steinkobbe. Det er forbudt å ferdes i land i perioden 1. mai – 15. juli. Kilde Wikipedia, lovdata og Miljødirektoratets nettsider.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 10.03.2025 oppfyller ikke eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mindre enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og har heller ikke over 500 dekar produktiv skog.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt i den grad det er relevant etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Eiendommens dyrket mark slås ikke.

Kommentar til grunnboksbladet

I følge grunnboksblad er det besluttet tvangssalg av 1/4 del av denne eiendom.
Det er registrert noen eldre forkjøpsretter og borett. Disse legger takstingeniøren til grunn at de er utgått.
Det er registrert flere utleggsforetninger på 1/4 del av eiendommen.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert 2 kulturminne lokaliteter innenfor denne eiendoms grenser.

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

☐ Ja ☒ Nei

Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger i en tidligere småbygd på Gapøya i Kvæfjord kommune. Tomten er noe opparbeidet med grøntarealer, beplantning m.m. Normalt gode solforhold på eiendommen. Meget fin utsikt.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	13,3 daa	
Overflatedyrket jord	4,3 daa	
Innmarksbeite	10,3 daa	27,9 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet	64,3 daa	
Skog av lav bonitet	8,6 daa	72,9 daa
Uproduktiv skog	546,2 daa	
Myr	140,5 daa	
Åpen jorddekt fastmark	13,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	523,7 daa	1 223,9 daa
Bebygdt, vann, bre	8,3 daa	
Ikke klassifisert		8,3 daa
Sum		1 333,0 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	13,3	Nei		100	1 330
Overflatedyrket jord	4,3	Nei		50	215
Innmarksbeite	10,3	Nei		30	309
Sum jordbruksareal	27,9				1 854
				Verdi	46 350

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog

Uproduktiv skog og utmark	1 229,3		Verdi pr. daa	120	Sum verdi	Kr. 147 516
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0,0 daa	21,0 daa	21,0 daa	21,0 daa	9,9 daa	72,9 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 13		Total skogsverdi			Kr. 23 693
Total verdi skog/utmark					Kr. 171 209	
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		0,0			
	Furu m³ u.b.		0,0			
	Lauv m³ u.b.		0,0			
	Tilvekst m³ u.b.		0,0	Arstall for skogstaksten		0
	Prod, evne m³ u.b.		0,0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 37 500
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Vedi jakt og fiske gjelder verdi småviltjakt.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Tidligere bolighus som benyttes som fritidsbolig.

Byggeår

1897

Kommentar

I følge eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er ikke videre beskrevet i denne takst. Bygningen er beskrevet i tilstandsrapport som er vedlegg til denne rapport.



Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	77			77	
1. Etasje	85			85	
Kjeller					
SUM	162				
SUM BRA	162				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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 tak høyde?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Dete er ikke tilfredstillende rømningsvei fra 2. etasje.

Driftsbygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Ca byggeår

Areal (BTA)

60

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre fjøsbygning. Bygningen er ikke egnet til moderne landbruksdrift. Bygningen kan være egnet til hundehold, hestehold, hønseshold mm. Bygningsmassen er slitt og oppgraderinger på de fleste bygningsdeler må påregnes.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Naust



Anvendelse

Byggeår

1953

Kommentar

Areal (BTA)

28

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre naustbygning.

Bygningsmassen er slitt og oppgraderinger på de fleste bygningsdeler må påregnes



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Tidligere butikk



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Ca byggeår

Areal (BTA)

28

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tidligere butikk som benyttes som lager. Bygningen kan være egnet til hobbyrom og lignende. Bygningsmassen er slitt og oppgraderinger på de fleste bygningsdeler må påregnes.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 550 000
Sum Teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 350 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 350 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
---	-----	-----------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Fjøs	640 000	3	2	50 000
Naust	650 000	2	3	50 000
Tidligere butikk	750 000	2	3	50 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10				
Total verdi				150 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 1 000 000

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Denne takst er en oppgradering av tidligere takst utført over eiendommen i 2023. Opplysninger fra eier kan være fra denne taksten fra 2023. Takstmannen har ikke funnet noen feil i tidligere gitt informasjon om eiendommen.

Utskriftsdato: 24.01.2025 10:45:10

Brukernavn: AFF015

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
STØRKERSEN	EIRIK		59	M	Bosatt	20.09.1965

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
-------	---------	--------	----------	------------

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
KIND	KJELL OLA		79	M	Bosatt	25.04.1945

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	KANEBOGMYRA 6	9411	HARSTAD	26.11.2022

Du har søkt på: Knr.: 5510 Gnr.: 4 Bnr.: 1 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 24.01.2025 kl. 10.42

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2009/842104-1/200 05.11.2009

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

Navn: **STØRKERSEN EIRIK**

F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 4

Eiers adresse:

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/365606-1/200 11.04.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 1

Omsetningstype: Skifteoppgjør

Navn: **KIND KJELL OLA**

F.NR: [REDACTED] IDEELL: 3 / 4

Eiers adresse:

Påtegning til hjemmel:

2025/56297-1/200 16.01.2025 21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

Tingrett: Midtre Hålogaland

saksnr: 23-195389TVA-TMHA/THAR

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1879/902842-1/79 12.02.1879	UTSKIFTING
1896/900081-1/79 06.07.1896	UTSKIFTING vedr Gapøya
1904/900156-1/79 13.06.1904	UTSKIFTING Bestemmelse om beiterett
1906/900154-1/79 07.05.1906	UTSKIFTING Bestemmelse om beiterett
1918/900320-1/79 11.04.1918	UTSKIFTING Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
1926/900038-1/79 12.05.1926	RETTIGHET Rettighetshaver: KYSTVERKET NORDLAND ORG.NR: 970 921 907 LEIEAVTALE FESTEKONTRAKT
1934/900221-1/79 15.02.1934	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
1953/2053-1/79 07.08.1953	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: KJØPERENS SØSKEN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1973/2450-2/79 14.06.1973	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: KNR: 5510 GNR: 4 BNR: 10
1975/4582-2/79 22.08.1975	BORETT RETTIGHETSHAVER: KIND ELSA
1976/5398-1/79 30.08.1976	FREDNINGSVEDTAK vedr Gapøya naturreservat. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/2534-1/79 11.06.2004	FREDNINGSVEDTAK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/2536-1/79 11.06.2004	FREDNINGSVEDTAK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2006/382624-1/200 15.08.2006	JORDSKIFTE saknr: 1910-2005-0017 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2007/205789-1/200 19.02.2007	JORDSKIFTE Sak nr. 1910-2005-0015 Gapøyholman naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2747793-1/200 14.07.2020 16:36	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 14.07.2020 kl.:16:32 Beløp: NOK 69 175 Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK F.NR: XXXXXXXXXX Saksøker: ENTERCARD NORGE ORG.NR: 919 061 545 Prosessfullmektig: INTRUM AS ORG.NR: 835 302 202 Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

2025/58259-1/200 16.01.2025 15:31	** TINGLYSING PÅ NYTT ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2747804-1/200 14.07.2020 16:39	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 14.07.2020 kl.:16:37 Beløp: NOK 50 013 Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK F.NR: [REDACTED] Prosessfullmektig: INTRUM AS ORG.NR: 835 302 202 Saksøker: SBANKEN ASA ORG.NR: 915 287 700 Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2025/58264-1/200 16.01.2025 15:32	** TINGLYSING PÅ NYTT ELEKTRONISK INNSENDT
2021/1130870-1/200 13.09.2021 15:29	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 13.09.2021 kl.:15:22 Beløp: NOK 15 921 Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK F.NR: [REDACTED] Saksøker: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS ORG.NR: 848 579 122 Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2021/1526204-1/200 03.12.2021 12:35	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 04.11.2021 kl.:12:30 Beløp: NOK 11 278 Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK F.NR: [REDACTED] Saksøker: FORTUM STRØM AS ORG.NR: 982 584 027 Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS ORG.NR: 848 579 122 Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2021/1623209-1/200 27.12.2021 21:00	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 21.12.2021 kl.:13:22 Beløp: NOK 10 136 Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK F.NR: [REDACTED] Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN ORG.NR: 960 509 811 Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/185148-1/200 16.02.2022 12:34	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 16.02.2022 kl.:12:29 Beløp: NOK 16 192 Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK F.NR: [REDACTED] Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: SBANKEN ASA ORG.NR: 915 287 700 Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/474665-1/200 03.05.2022 14:52

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 03.05.2022 kl.:14:44
Beløp: NOK 19 311
Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: ÅS KOMMUNE
ORG.NR: 964 948 798
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/474767-1/200 03.05.2022 15:02

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 03.05.2022 kl.:14:54
Beløp: NOK 4 467
Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960 509 811
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/961955-1/200 10.01.2024 11:56

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 10.01.2024 kl.:11:53
Beløp: NOK 23 553
Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: ALEKTUM AS
ORG.NR: 950 520 140
Saksøker: ALEKTUM FINANS AS
ORG.NR: 985 675 279
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/962021-1/200 10.01.2024 12:06

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 10.01.2024 kl.:12:02
Beløp: NOK 15 721
Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: LOWELL AS
ORG.NR: 979 683 529
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/962076-1/200 10.01.2024 12:11

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 10.01.2024 kl.:12:07
Beløp: NOK 3 793
Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: FORTUM STRØM AS
ORG.NR: 982 584 027
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2230174-1/200 12.11.2024 15:20 UTLEGGSFORRETNING
 Avholdt dato: 12.11.2024 kl.:15:14
 Beløp: NOK 60 557
 Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK
 F.NR: [REDACTED]
 Prosessfullmektig: KREDINOR AS
 ORG.NR: 985 815 208
 Saksøker: MOERVEIEN AS
 ORG.NR: 912 894 150
 Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2230452-1/200 12.11.2024 15:54 UTLEGGSFORRETNING
 Avholdt dato: 12.11.2024 kl.:15:35
 Beløp: NOK 13 887
 Saksøkt: STØRKERSEN EIRIK
 F.NR: [REDACTED]
 Saksøker: LOWELL AS
 ORG.NR: 979 683 529
 Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
 ORG.NR: 848 579 122
 Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: STØRKERSEN EIRIK
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

900764-1/79

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

1862/900003-2/79 05.09.1862

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5510 GNR: 4 BNR: 2

1956/3051-1/79 21.11.1956

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5510 GNR: 4 BNR: 10

2020/1435207-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
 KNR: 1911 GNR: 4 BNR: 1

2024/690396-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
 KNR: 5411 GNR: 4 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4.1.0.0 / 1 (Gapøya)

Avtale nr.	2706	Avtaletype	Fritidseiendom
Eiendom	Gapøya	Eiendomstype	Ikke i bruk
Bruksnavn	Gapøy	Eiendomsforhold	Ikke i bruk
Gårds- og bruksnr.	4.1.0.0	Tinglyst	11.04.2023
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Kind Kjell Ola	Eier navn	Kind Kjell Ola
Adresse	Kanebogmyra 6	Adresse	Kanebogmyra 6
Postnr/sted	9411 HARSTAD	Postnr/sted	9411 HARSTAD
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Varegruppe	Varegruppenavn	Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
400	Feiing	462,96	0,00	0,00	462,96
600	Eiendomsskatt	3 441,00	0,00	0,00	3 441,00
700	Renovasjon	1 338,00	1 338,00	334,56	1 672,56
Totalt		5 241,96	1 338,00	334,56	5 576,52

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

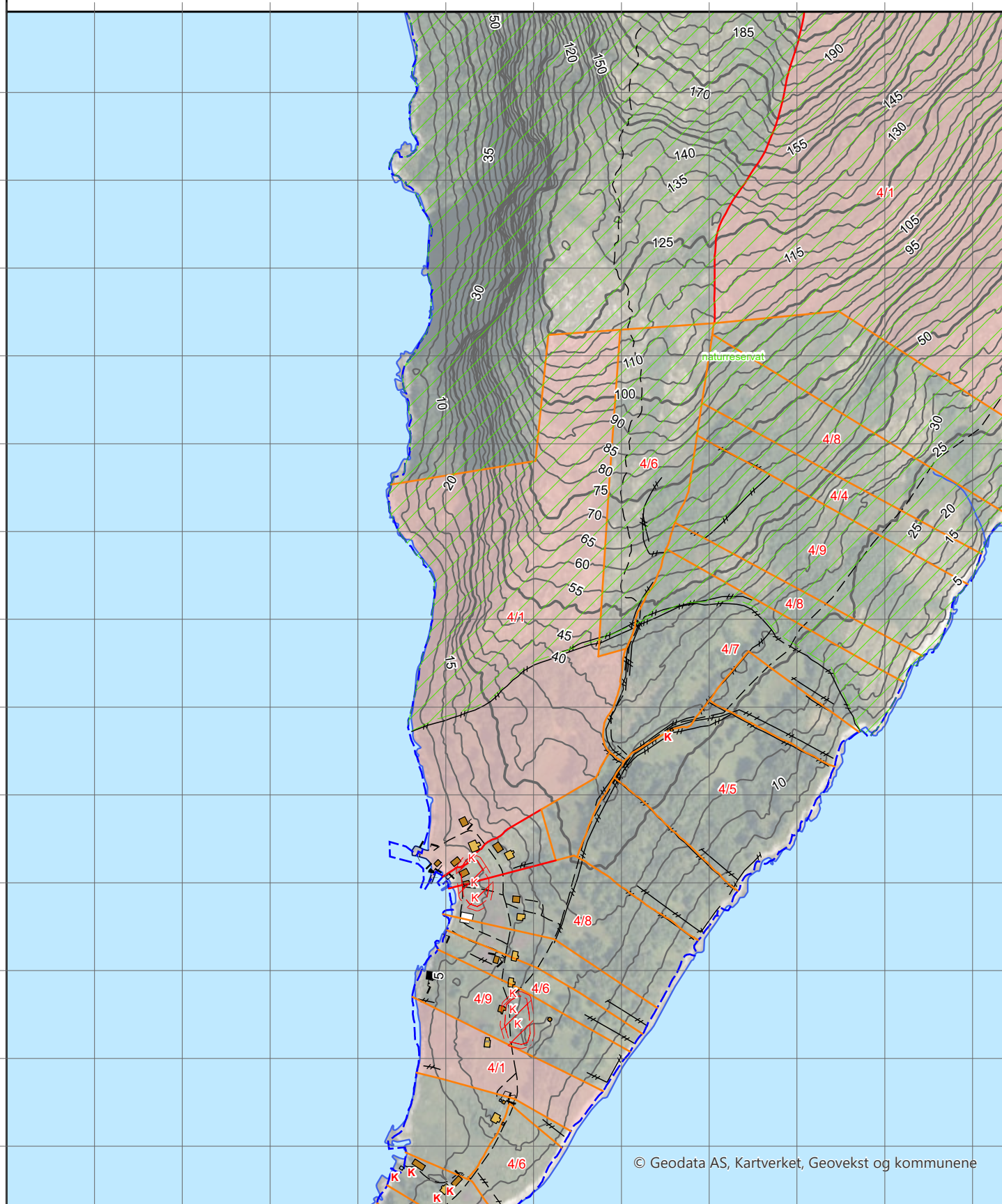
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:6000

Dato: 18.3.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

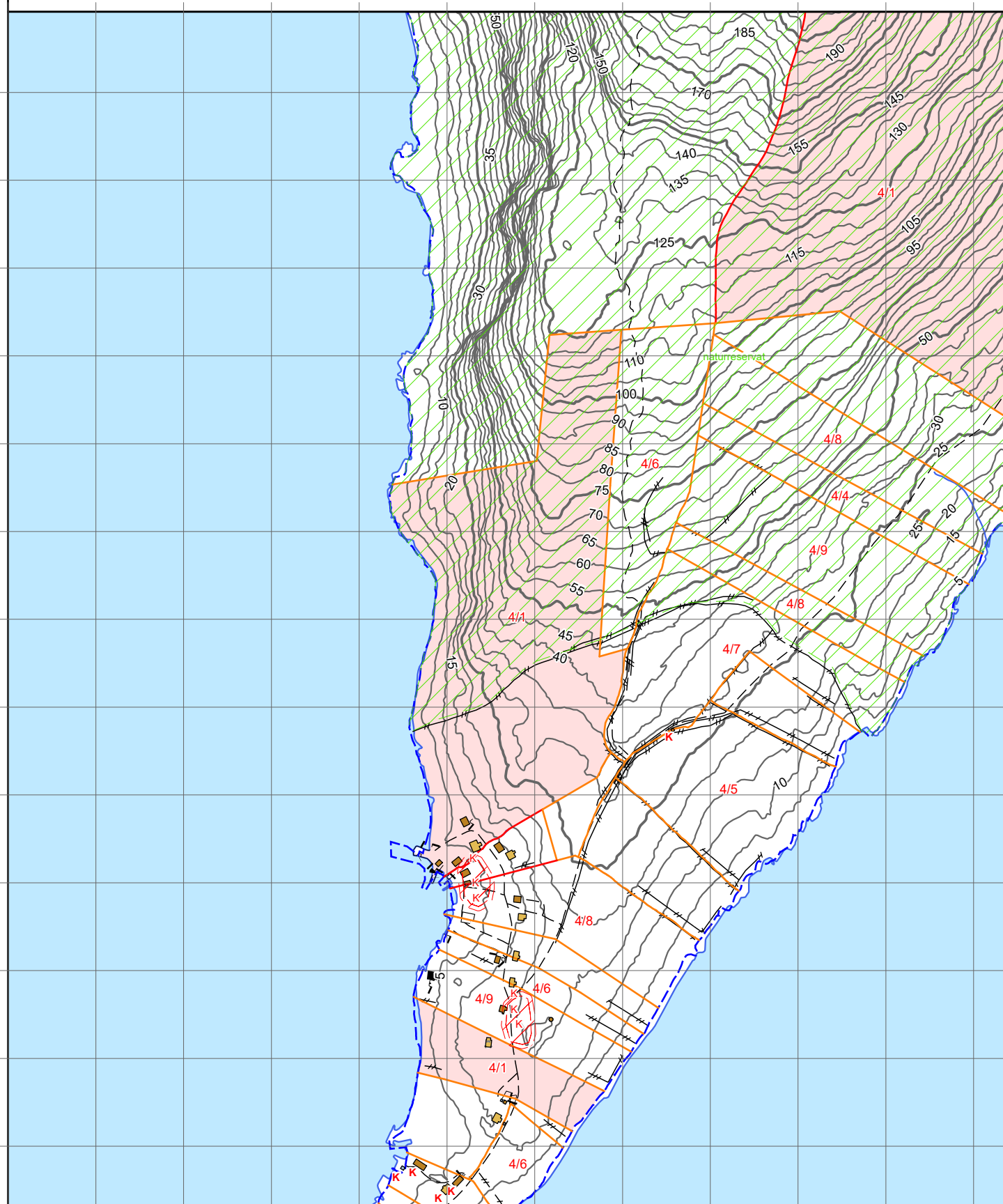
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 1	Kommune:	5510 Kvæfjord
Adresse:		Grunnkrets:	101 Vestre Godfjord
Veiadresse:	Gapøya 9, gatenr 10040	Valgkrets:	4 Borkenes
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	11020701 Kvæfjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Gapøy	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	11
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 332 989,4 kvm	Skyld:	0,98		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
38794	Gravminne	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	09.12.2015		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
68510	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	13.04.2017		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
68512	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	03.04.2016		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5510/4/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5510/4/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	30.04.2015	Berørt	5510/4/1	0,0
	Matrikkelført:	30.04.2015	Berørt	5510/4/10	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.11.1956	Avgiver	5510/4/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/4/10	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.09.1862	Avgiver	5510/4/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/4/2	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	5510/4/1	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gapøya 9	Bolig	201,9	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	201,9	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	201,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	191055292			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		91,2		91,2				
H02			78,4		78,4				
L01			32,3		32,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	27,4				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	27,3	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	191055314			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				27,3	27,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	86,4				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	52,3	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	52,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	191055284			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				52,3	52,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	191055306		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kvæfjord kommune
---------	------------------------------------	-------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 4 **Bruksnr.:** 1

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Referanse: 9518

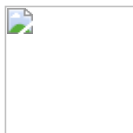
Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen har ikke opparbeidet vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvæfjord kommune

Adresse Bygdevn. 26, 9475

Telefon

Utskriftsdato: 25.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 4 **Bruksnr.:** 1

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Referanse: 9518

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

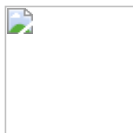
Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvæfjord kommune

Adresse Bygdevn. 26, 9475

Telefon

Utskriftsdato: 25.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 4 **Bruksnr.:** 1

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Referanse: 9518

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

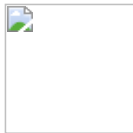
Det foreligger ingen bygnings tegninger eller ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiv. Det gis ikke ferdigattest for bygninger eldre enn 1998, men det er krav om brukstillatelse dersom dette ikke er gitt. Kommunen vil kunne gi utfyllende veiledning på forespørsel om framgangsmåte for å framskaffe brukstillatelse. Vi legger ved kopi av byggetillatelsen til orientering.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kvæfjord kommune
---------	------------	-------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 4 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES
Referanse: 9518

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

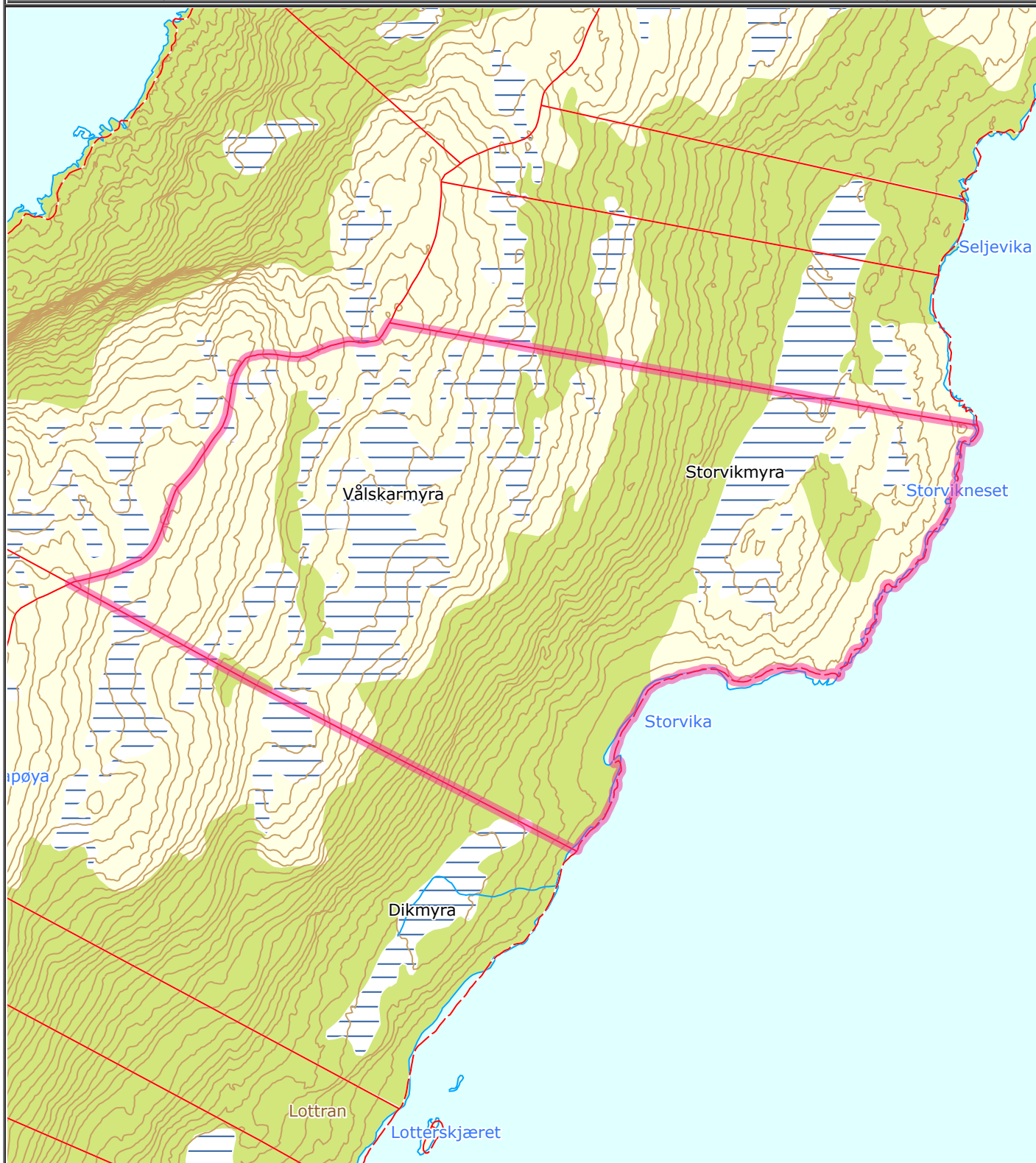
Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Hj.haver/Fester:

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:7000



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

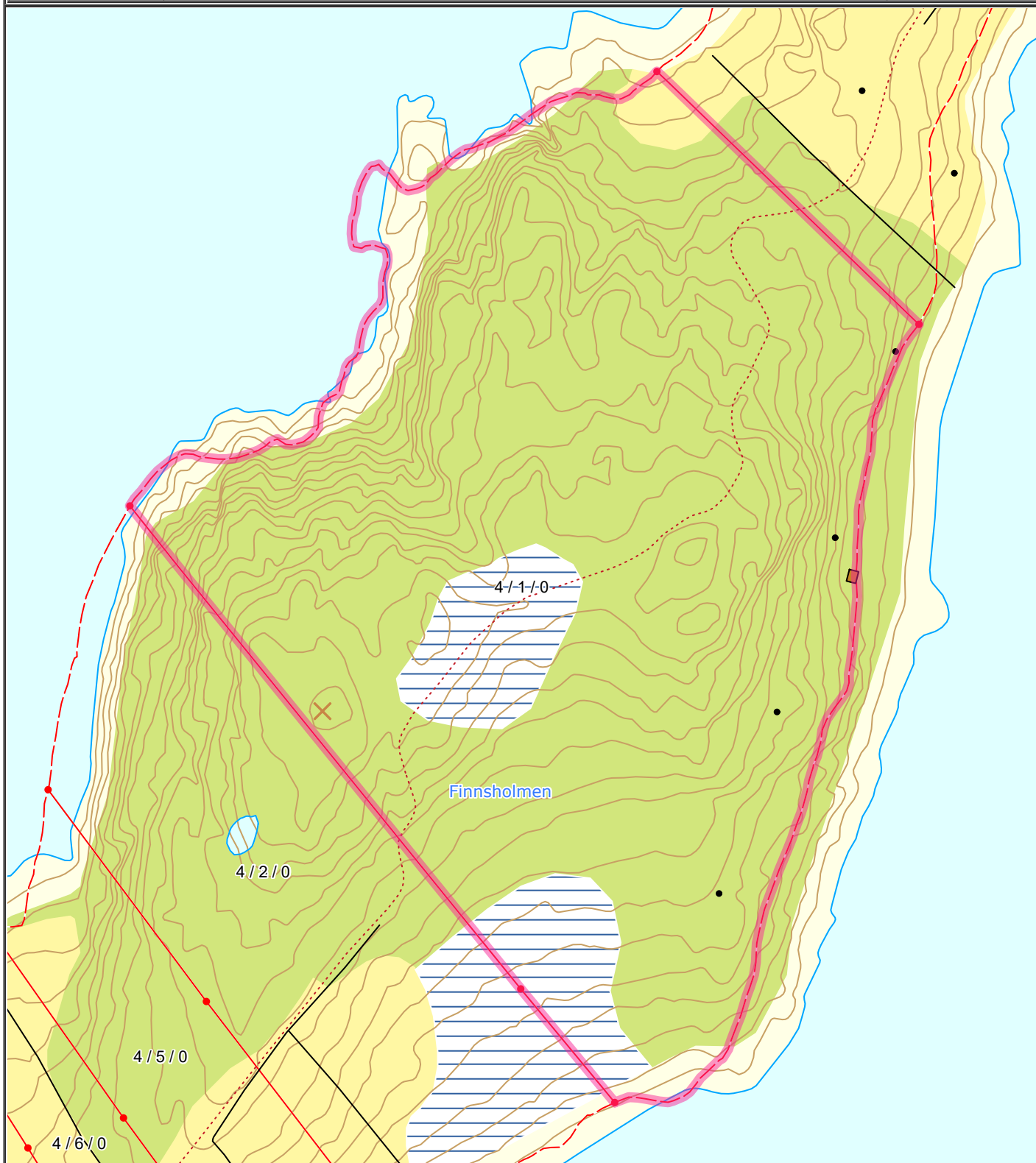
Hj.haver/Fester:



**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: ahe

Målestokk
1:1500



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Hj.haver/Fester:

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk 1:500

Gullberghamn



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

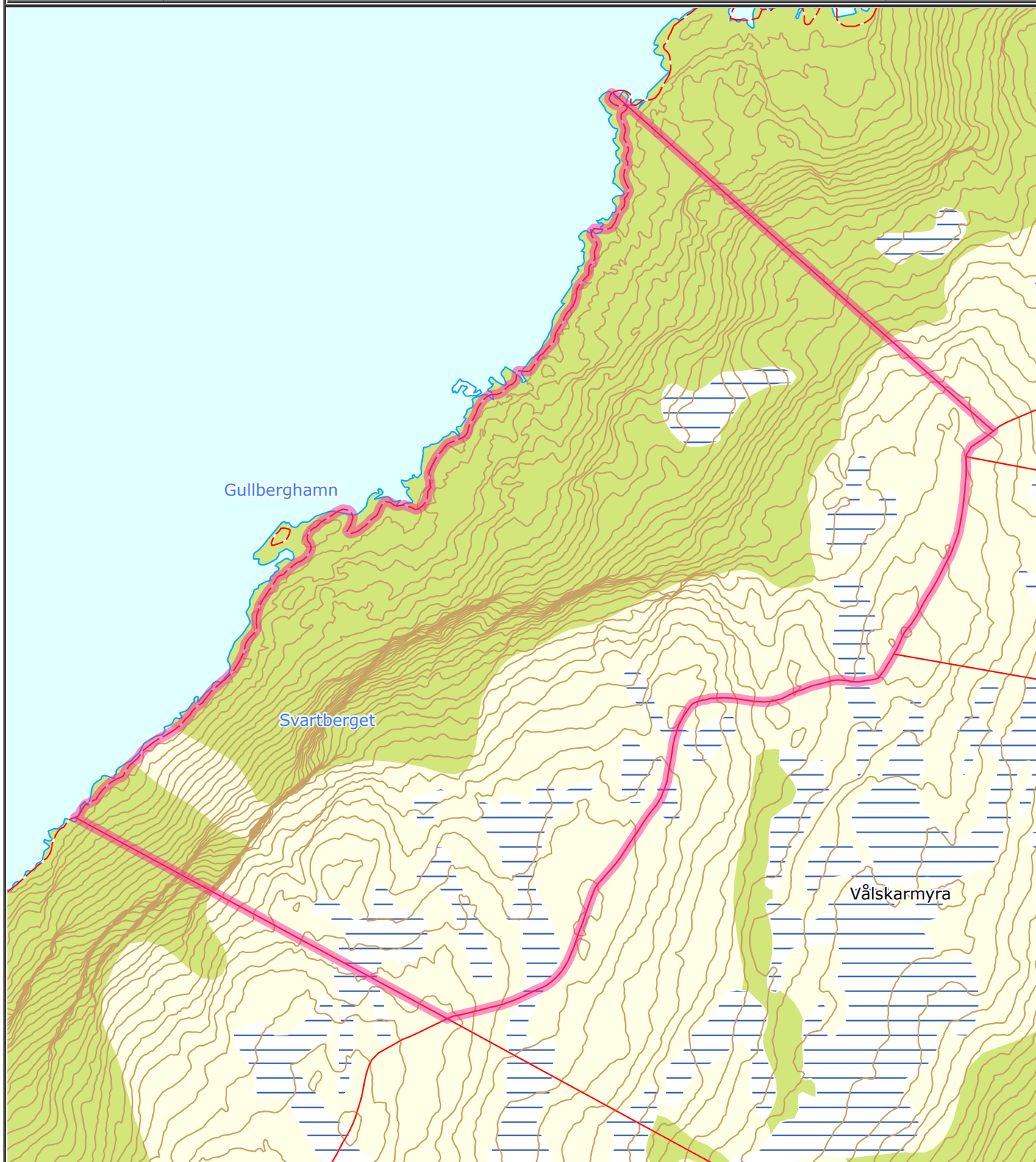
Hj.haver/Fester:



**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:5000



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

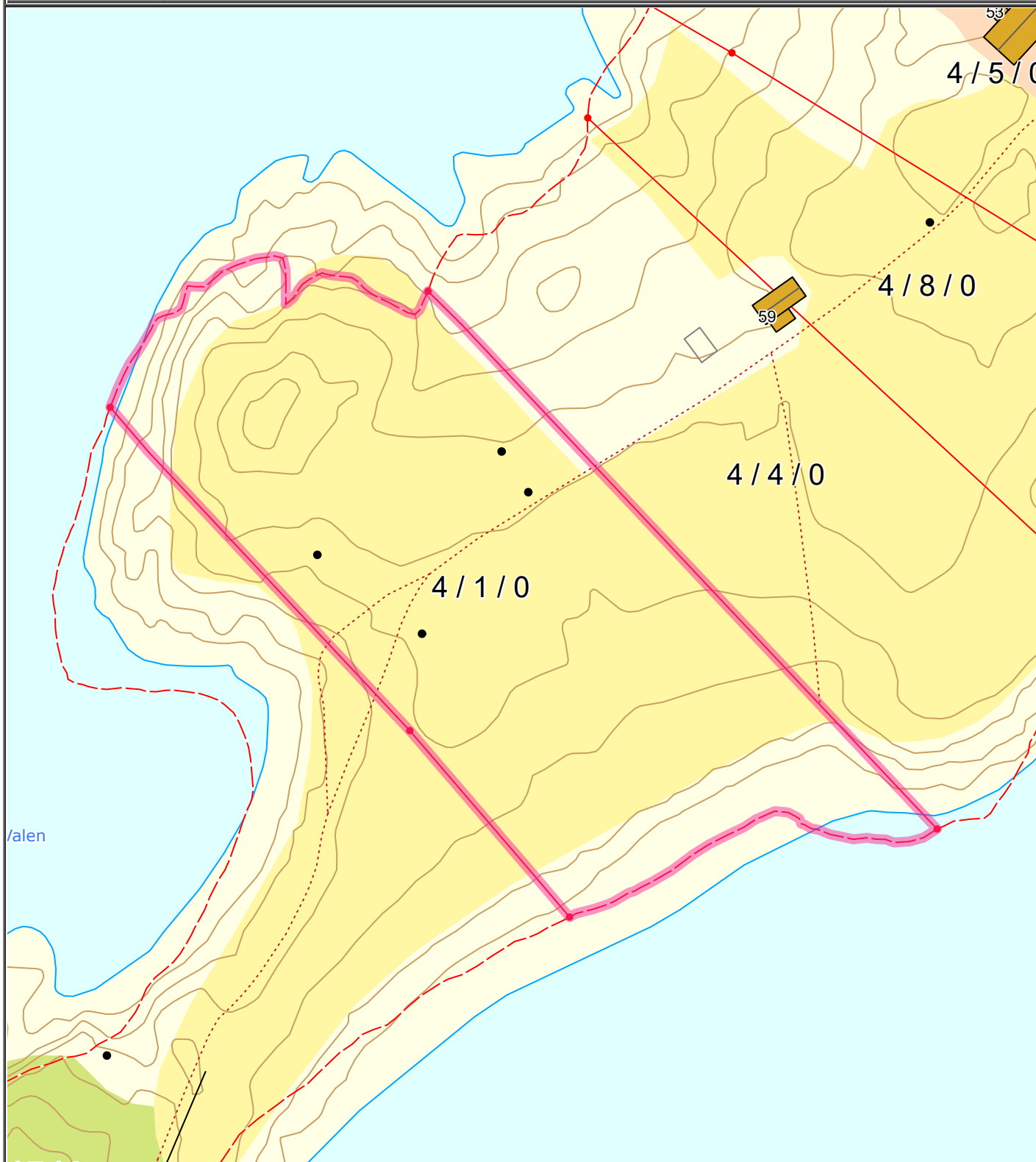
Hj.haver/Fester:



**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:1000



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

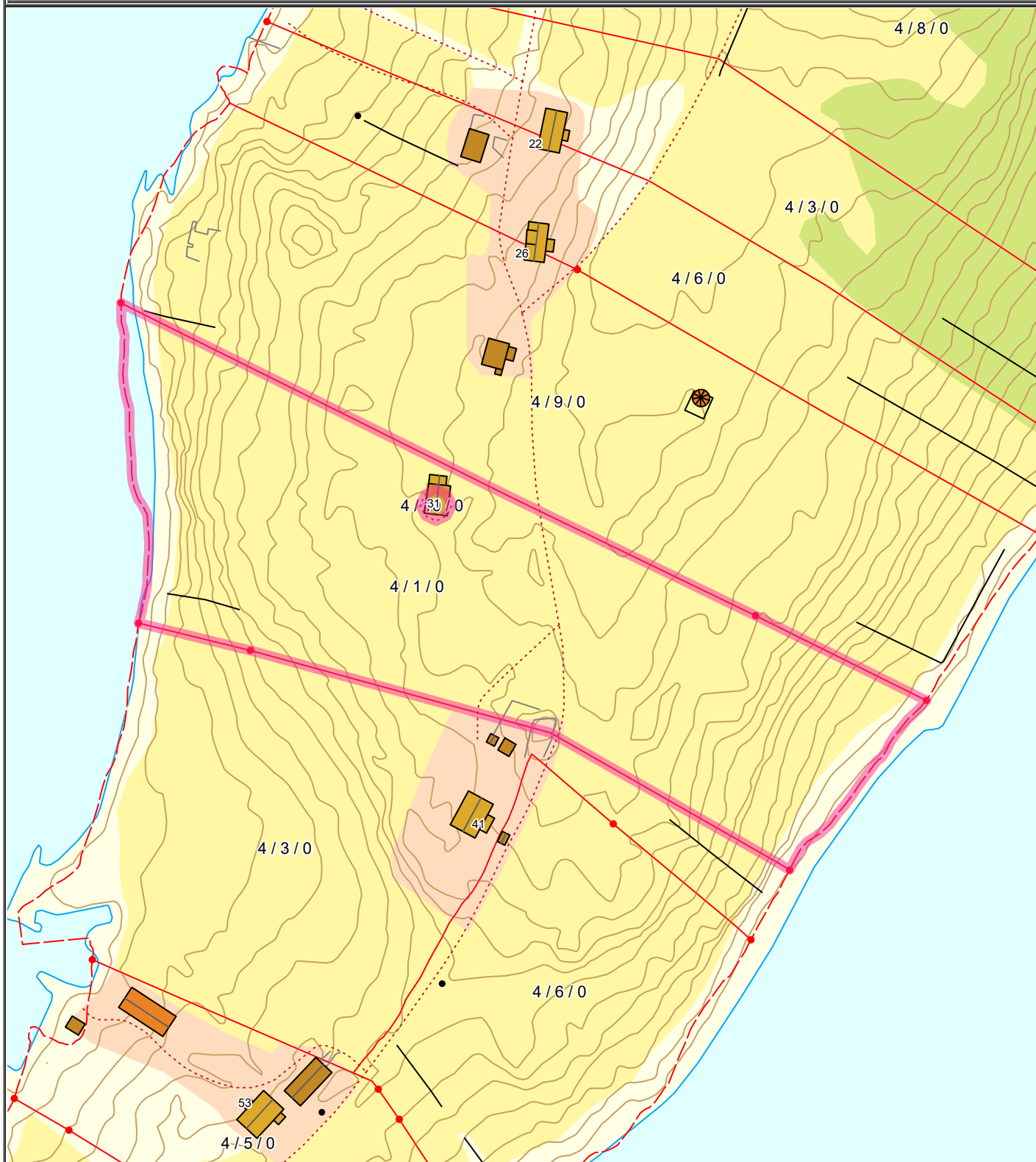
Hj.haver/Fester:



**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:1500



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



SITUASJONSKART

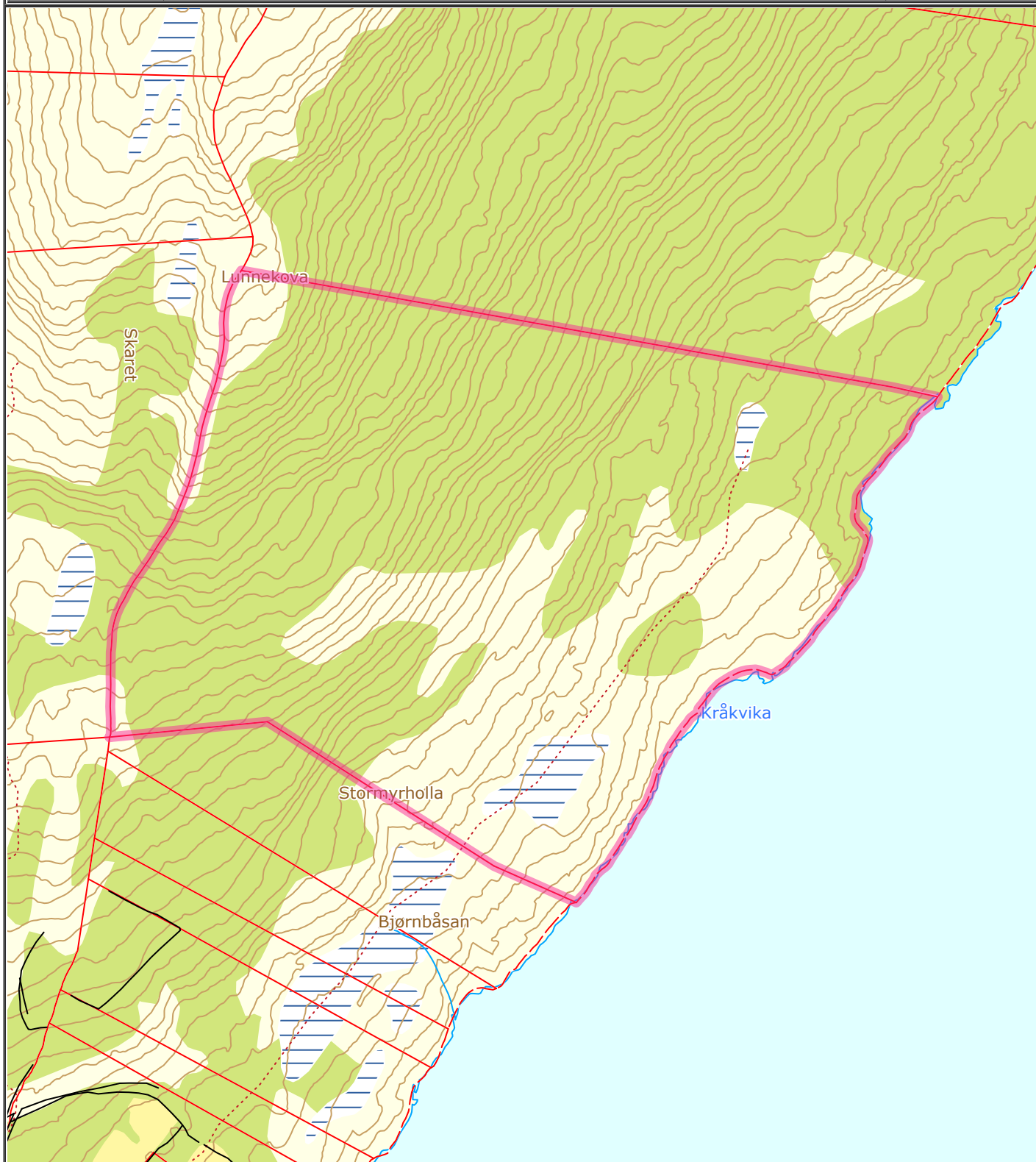


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:5000



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



SITUASJONSKART

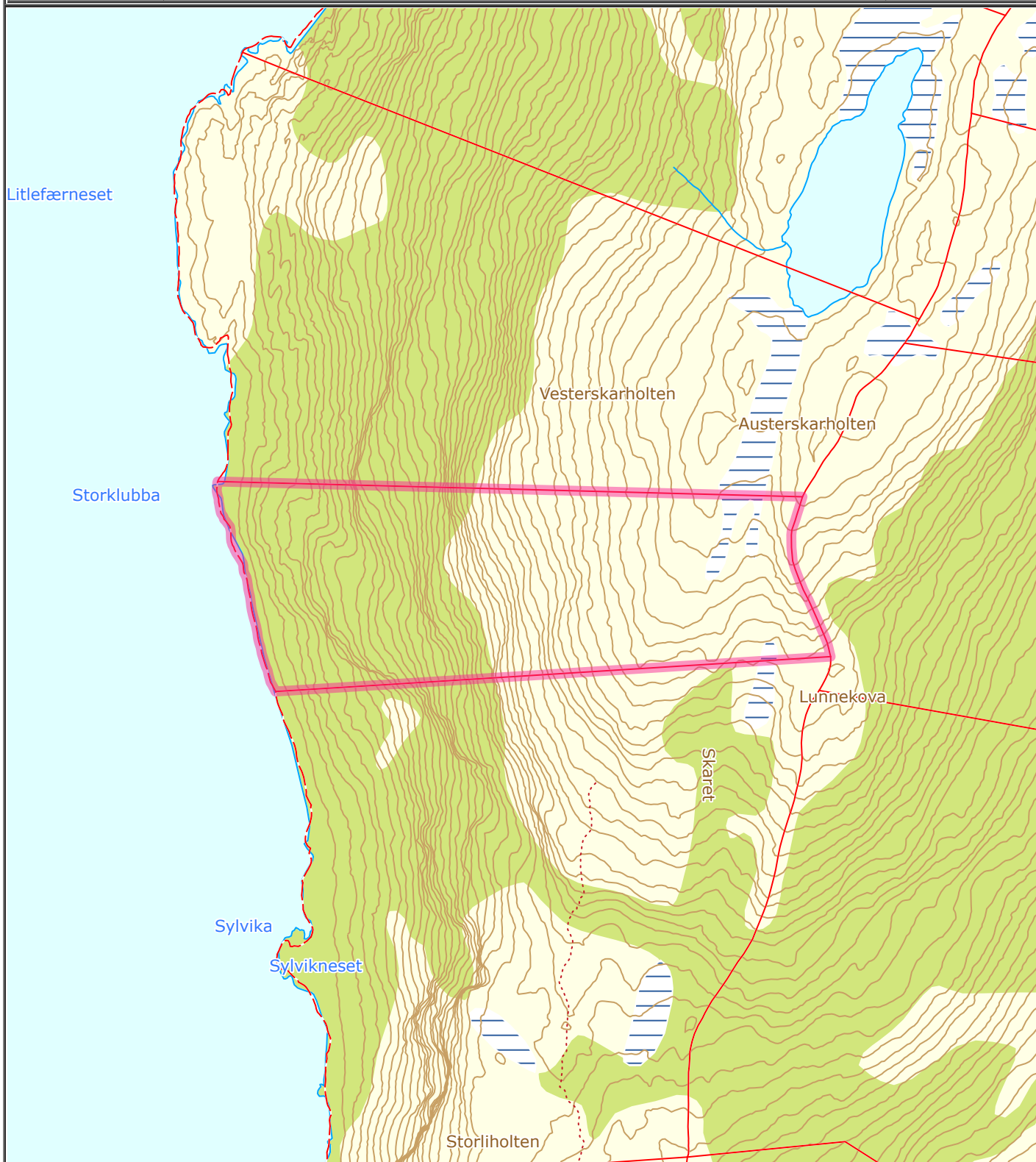


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:5000



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



SITUASJONSKART

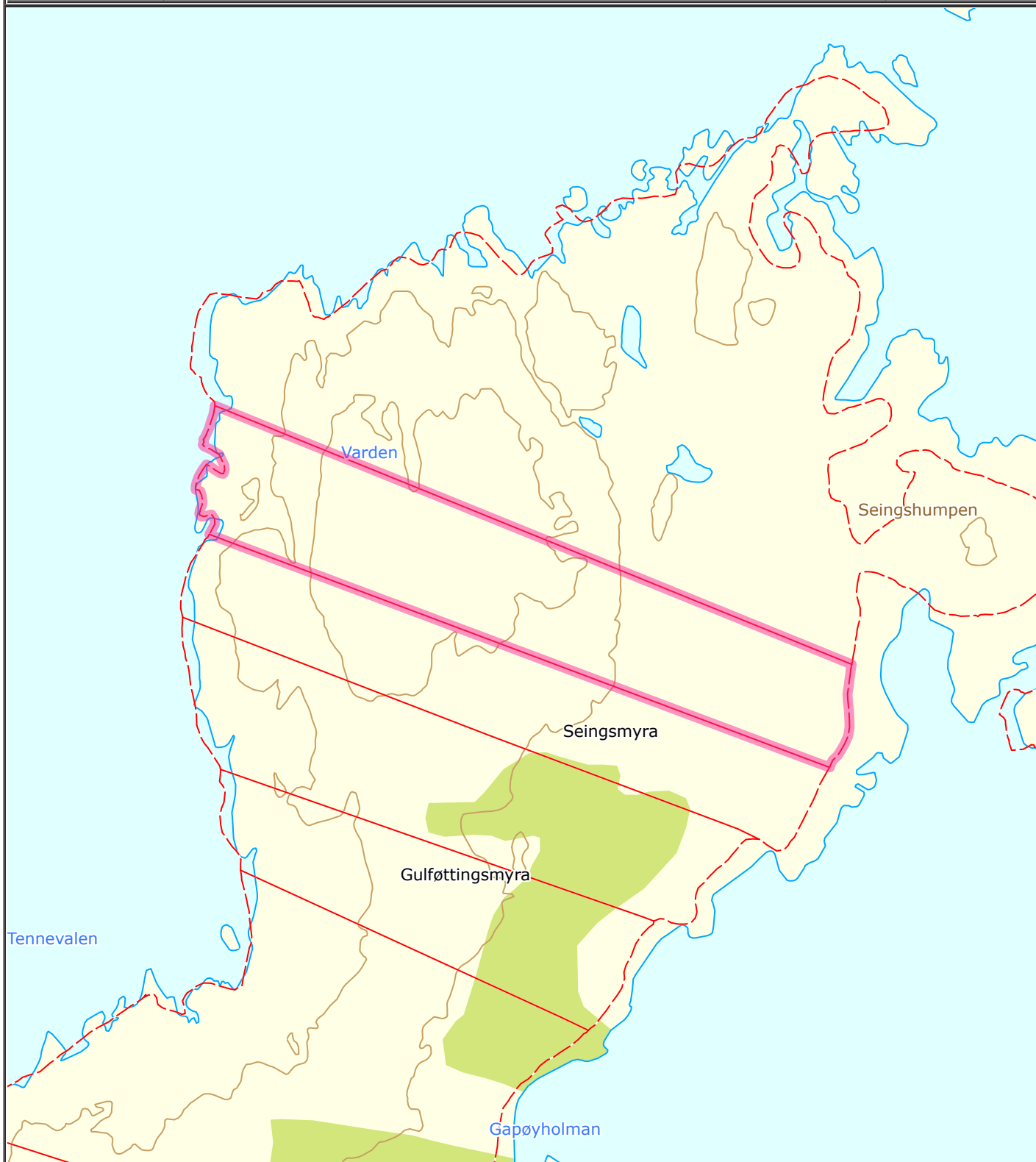


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:2500



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

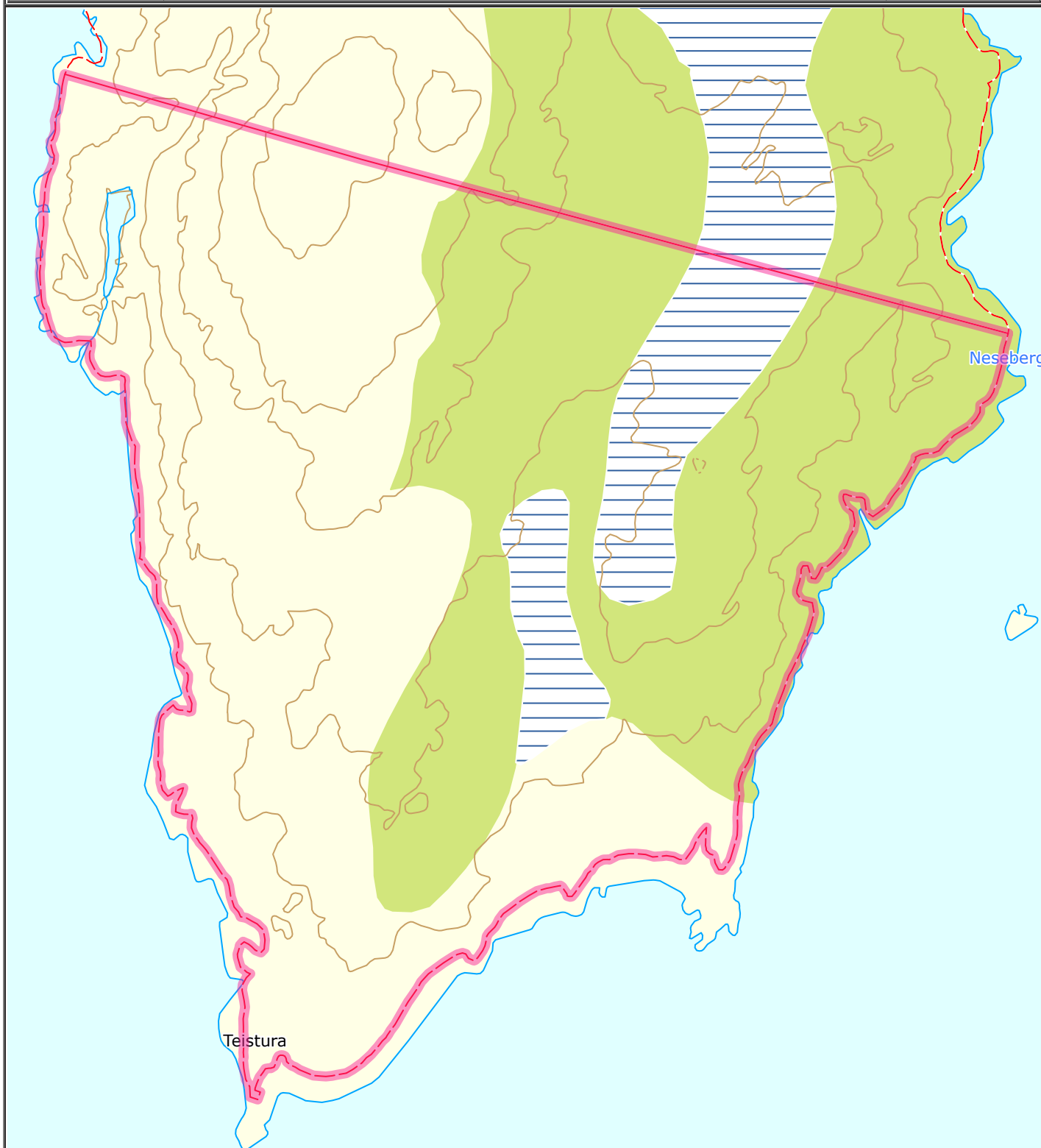
Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Hj.haver/Fester:

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:2500



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

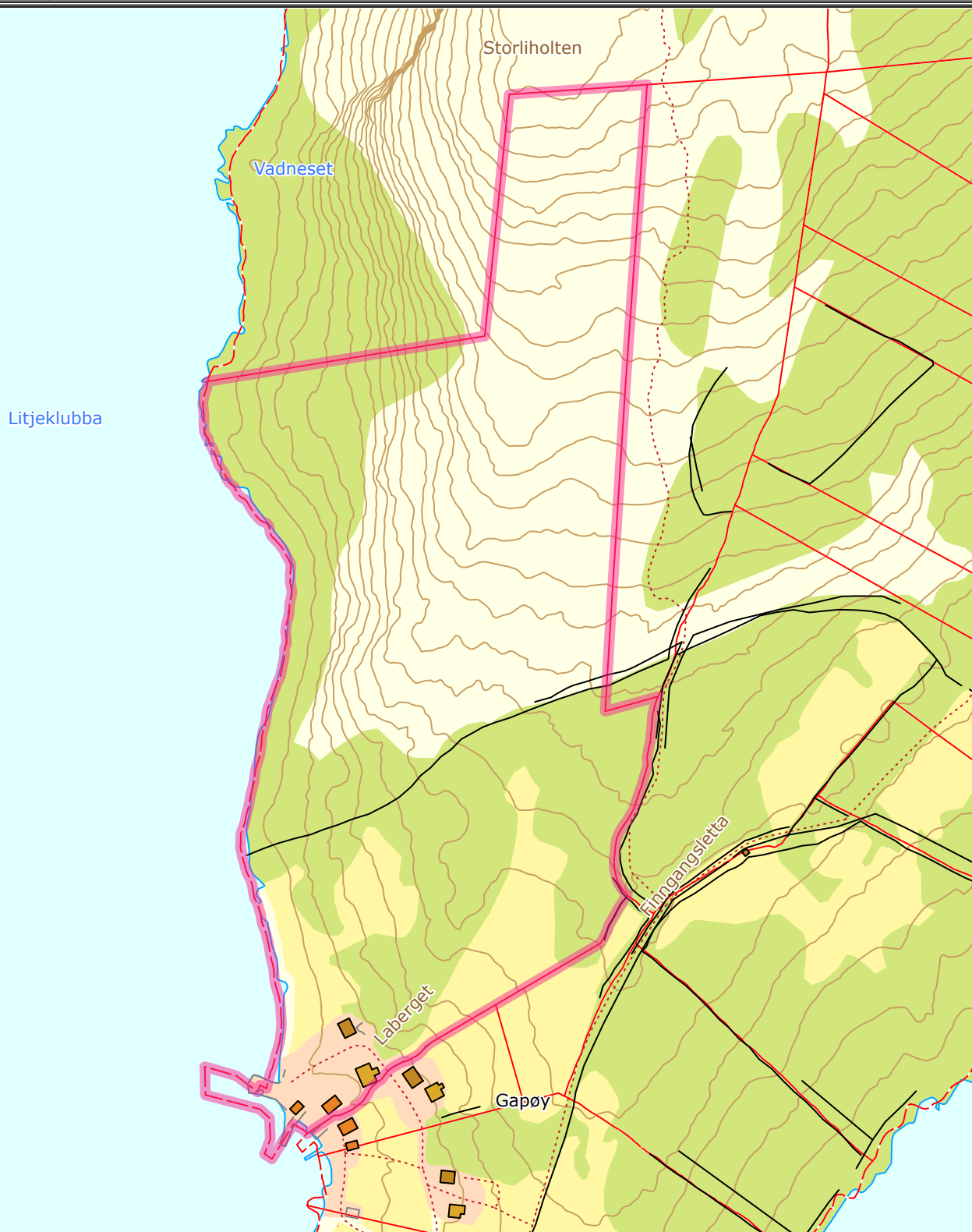
Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Hj.haver/Fester:

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:3500



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



SITUASJONSKART

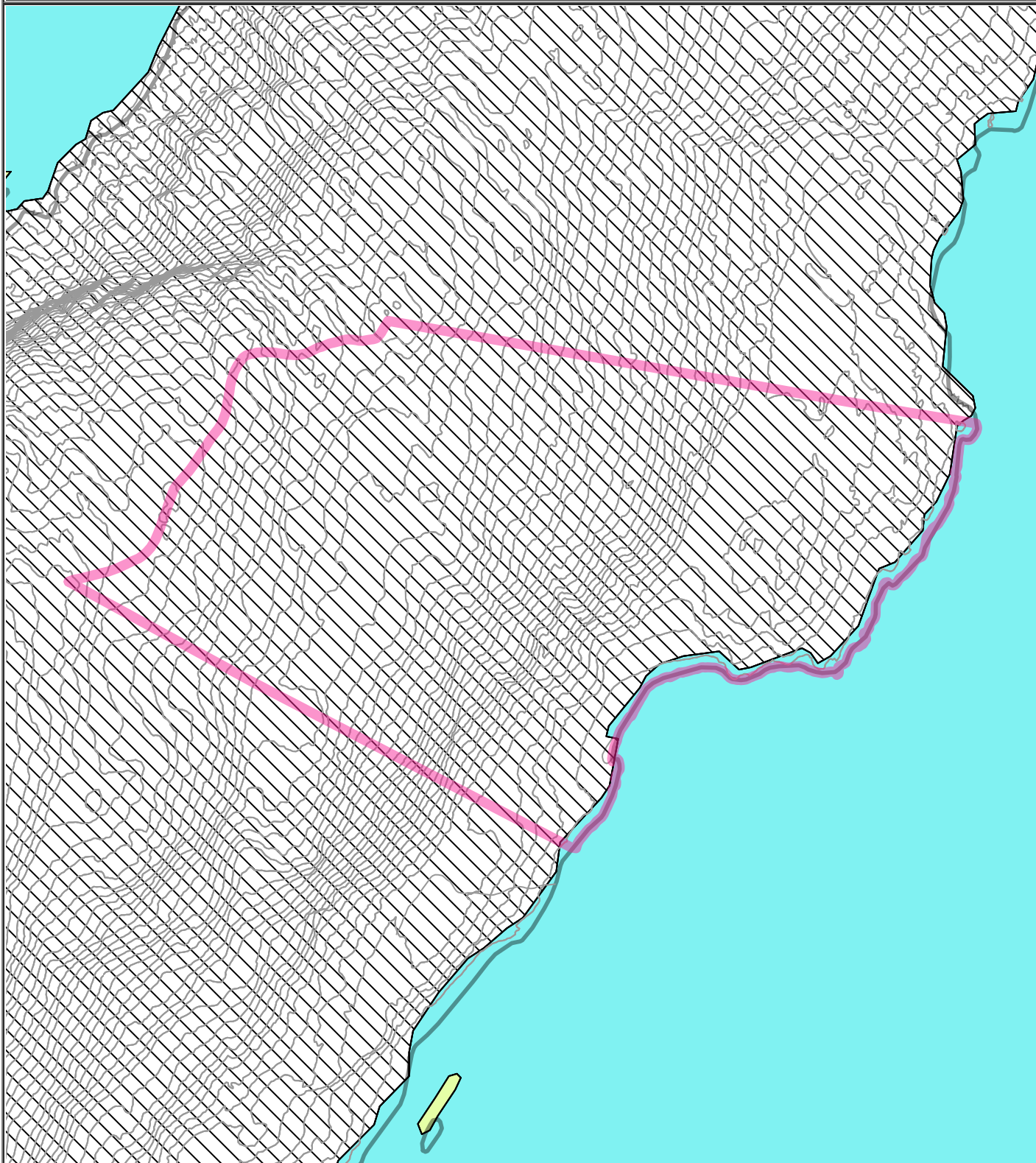


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AHE

Målestokk
1:7000



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



SITUASJONSKART

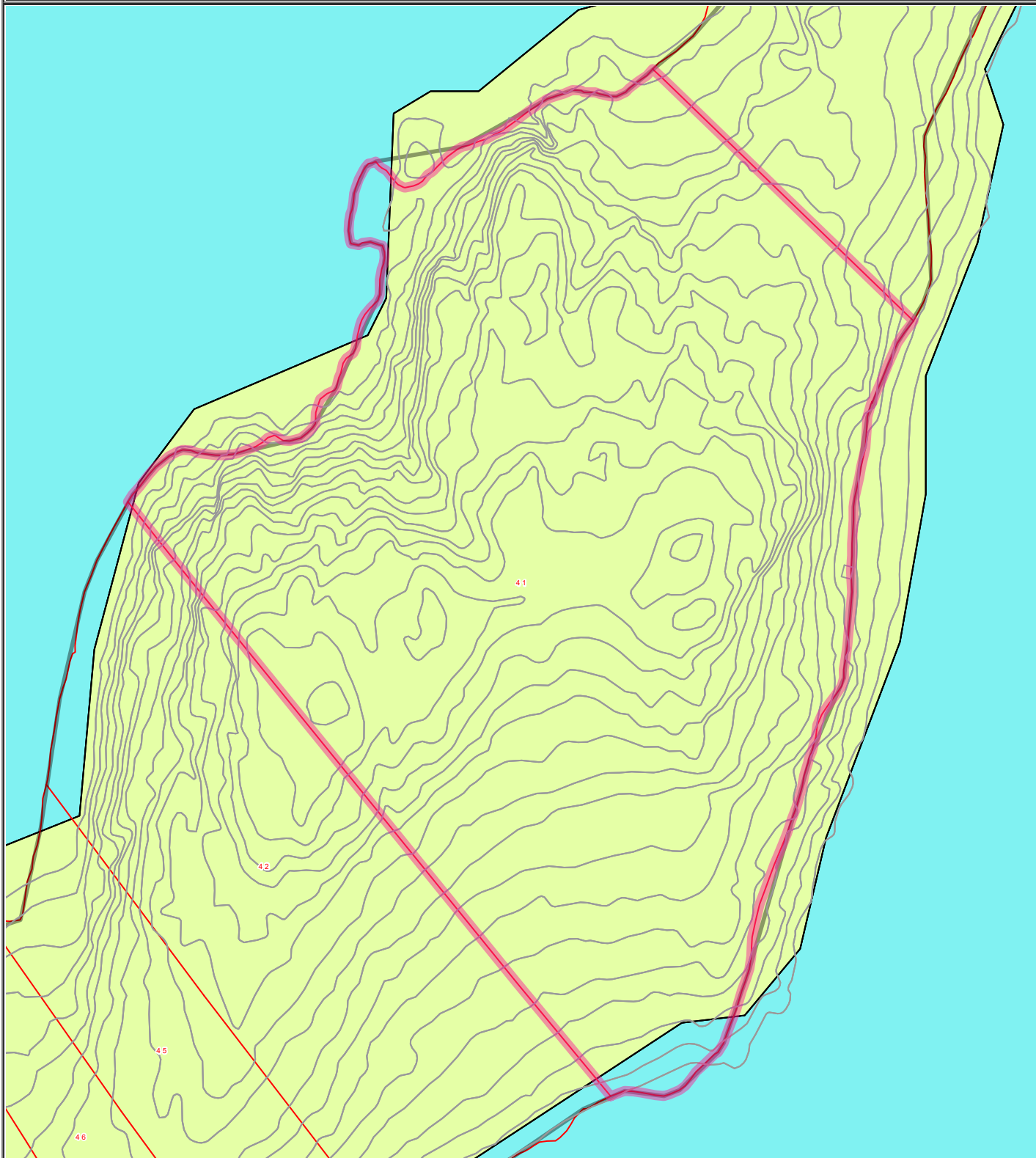


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:1500



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

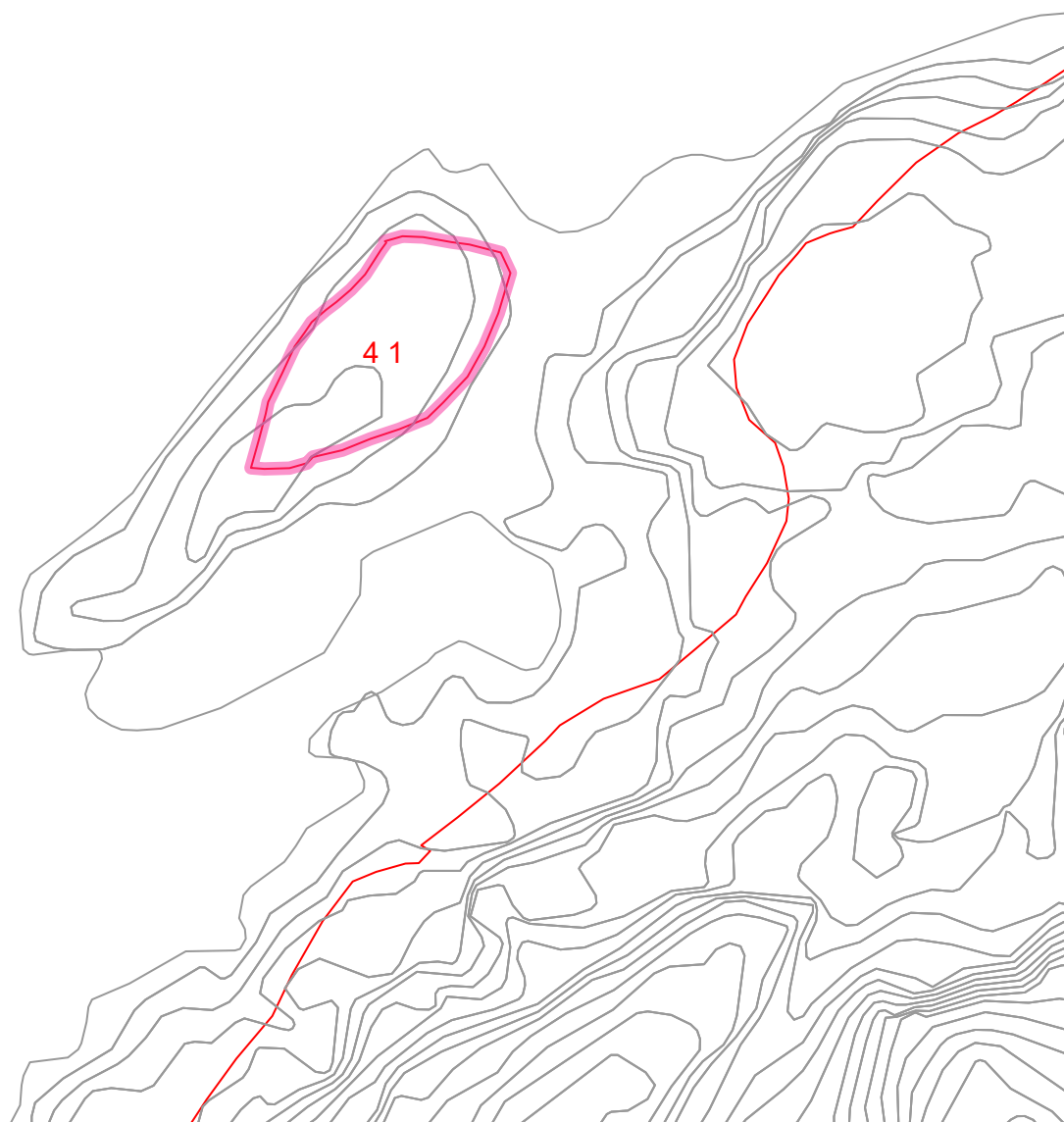
Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Hj.haver/Fester:

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk 1:500



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

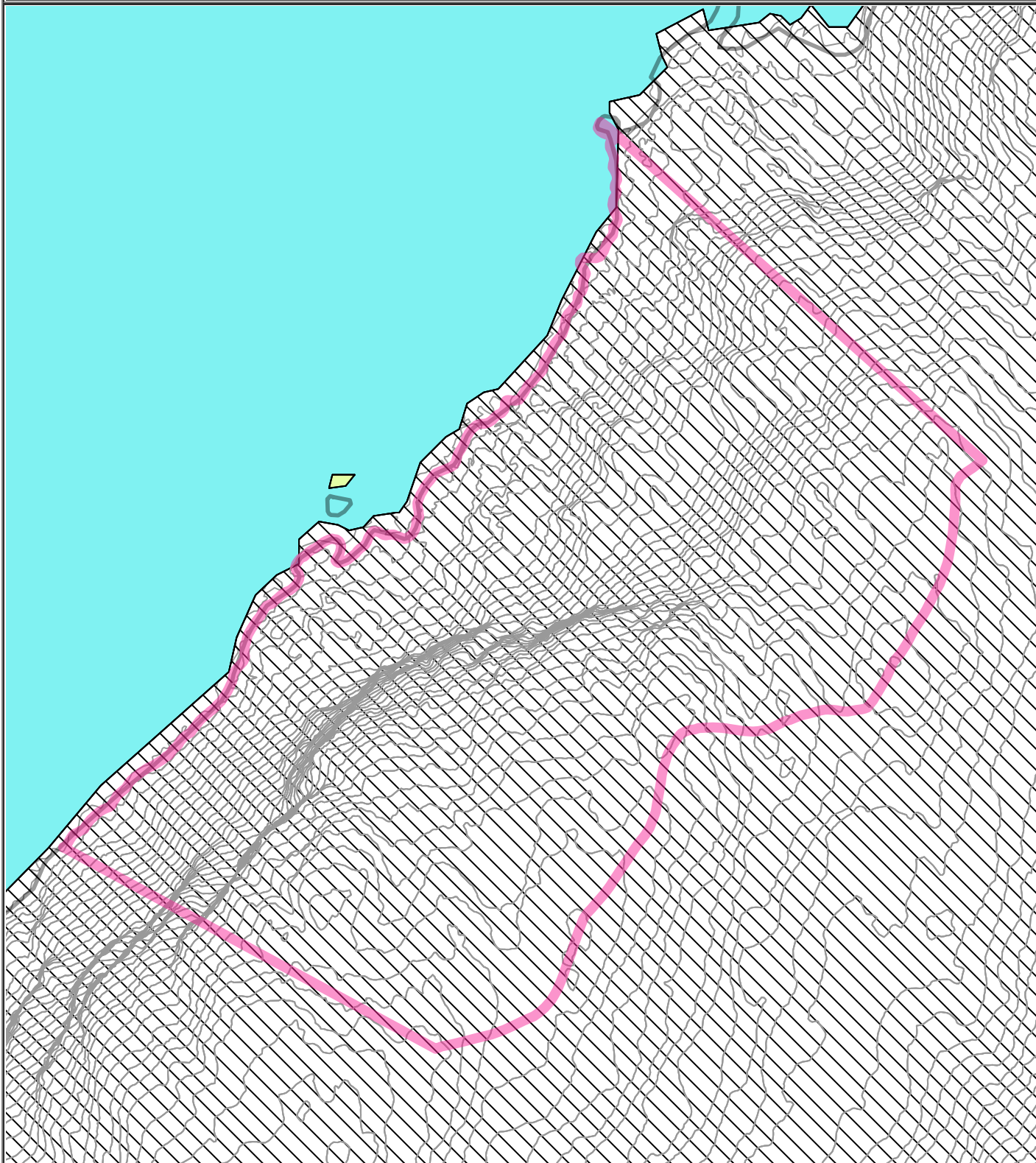
Hj.haver/Fester:



**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:5000



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



SITUASJONSKART



Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:1000



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



SITUASJONSKART

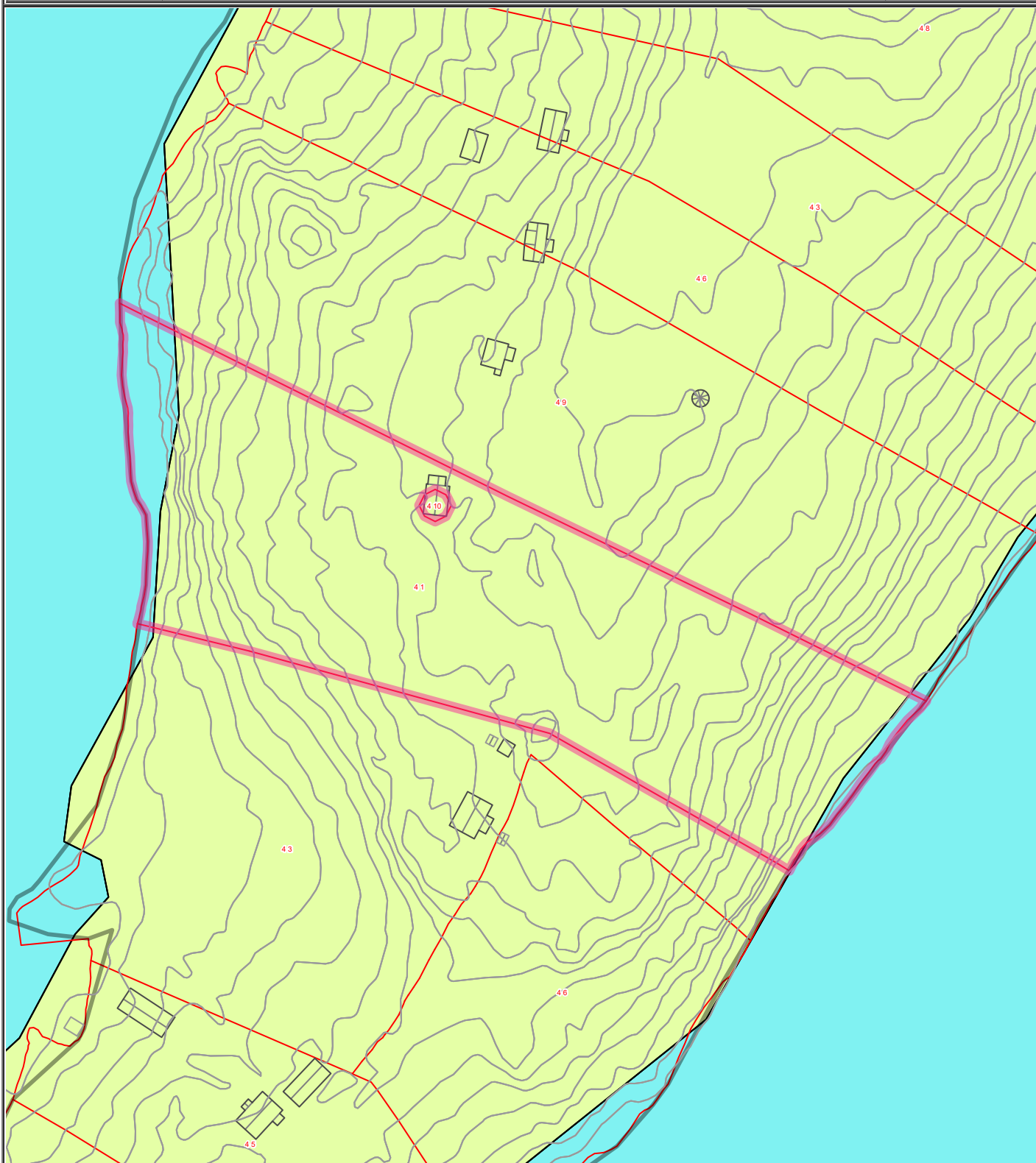


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:1500



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

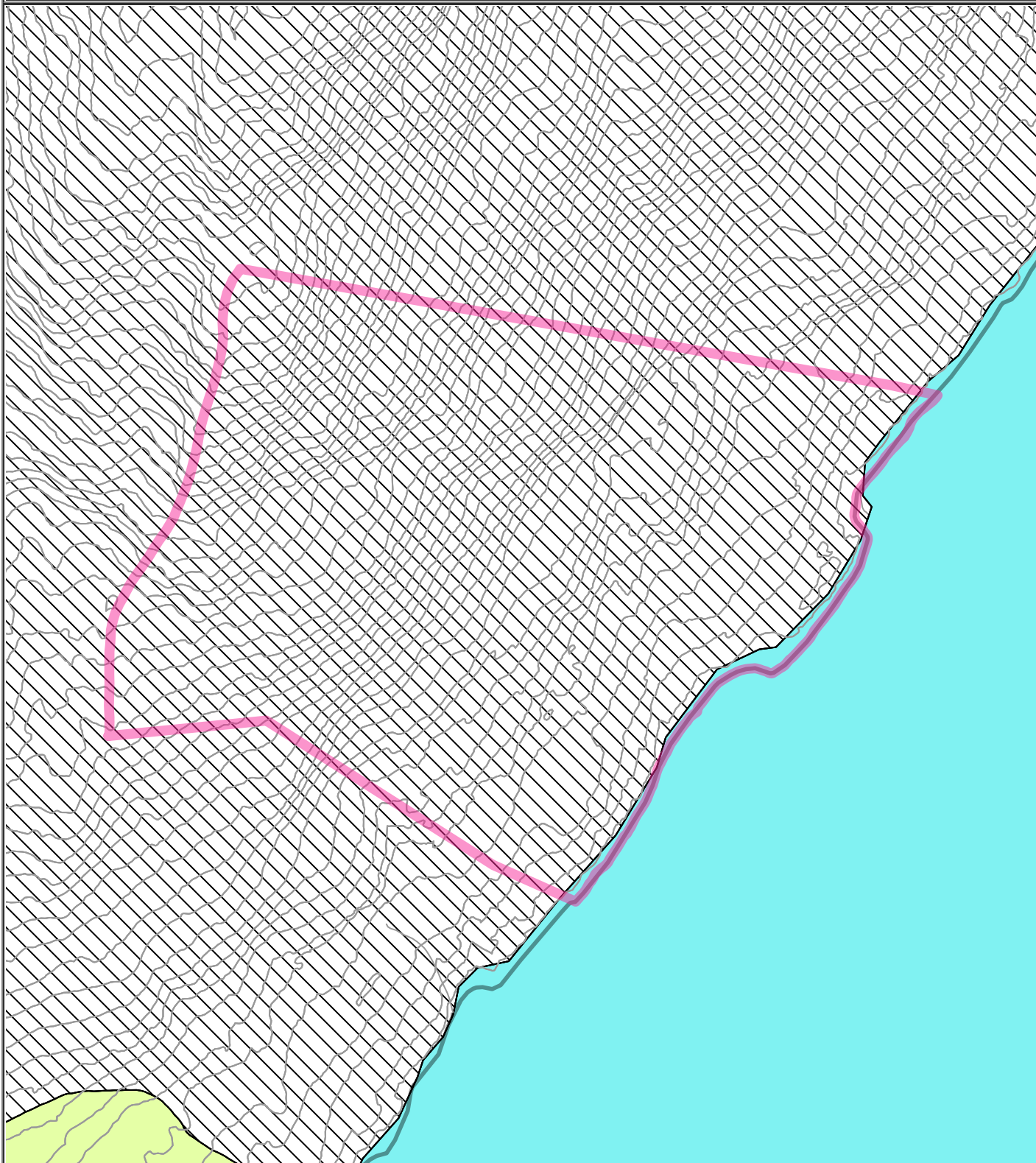
Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Hj.haver/Fester:

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:5000



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

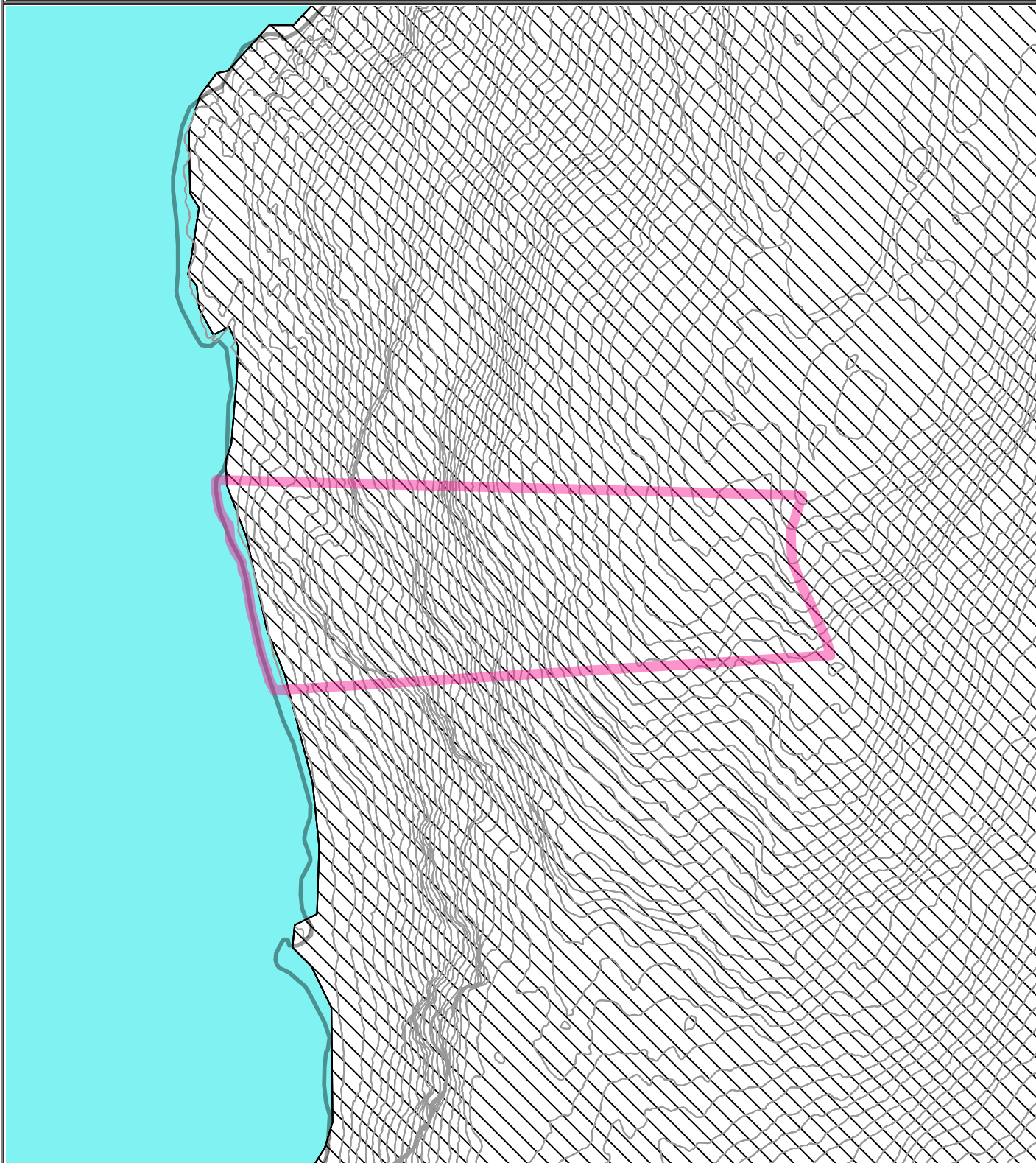
Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Hj.haver/Fester:

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:5000



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



SITUASJONSKART

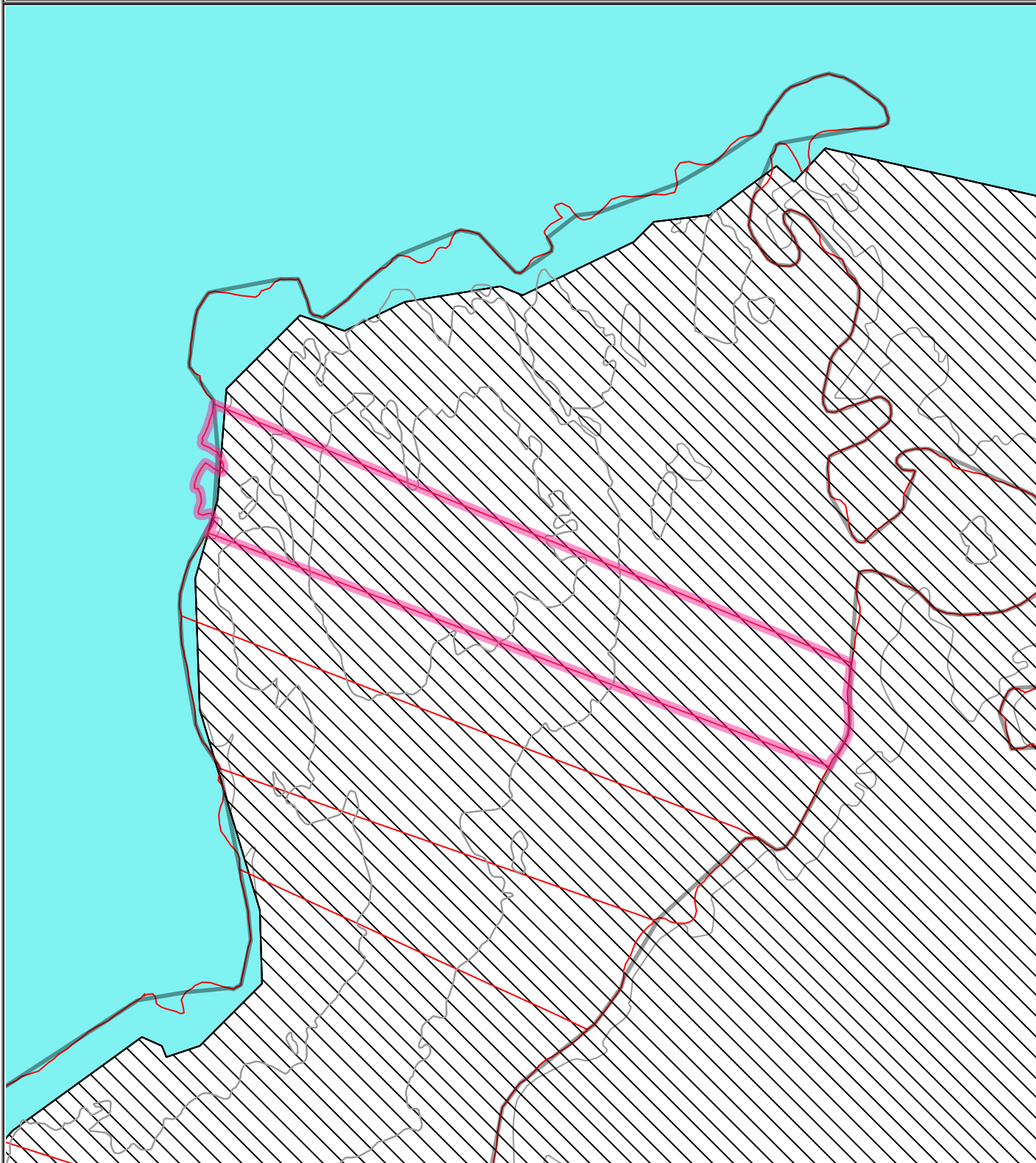


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:2500



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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

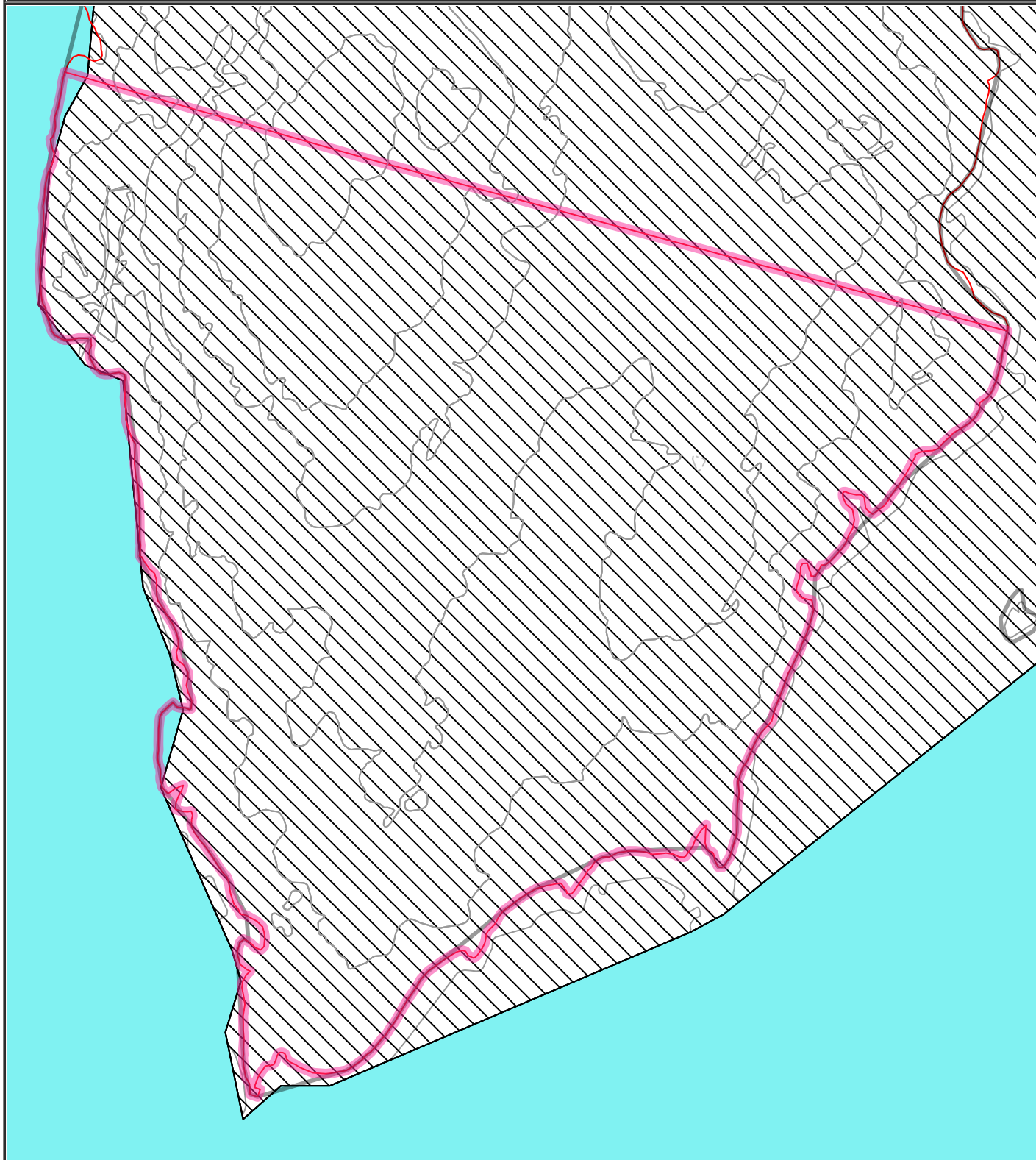
Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES

Hj.haver/Fester:

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:2500



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



SITUASJONSKART

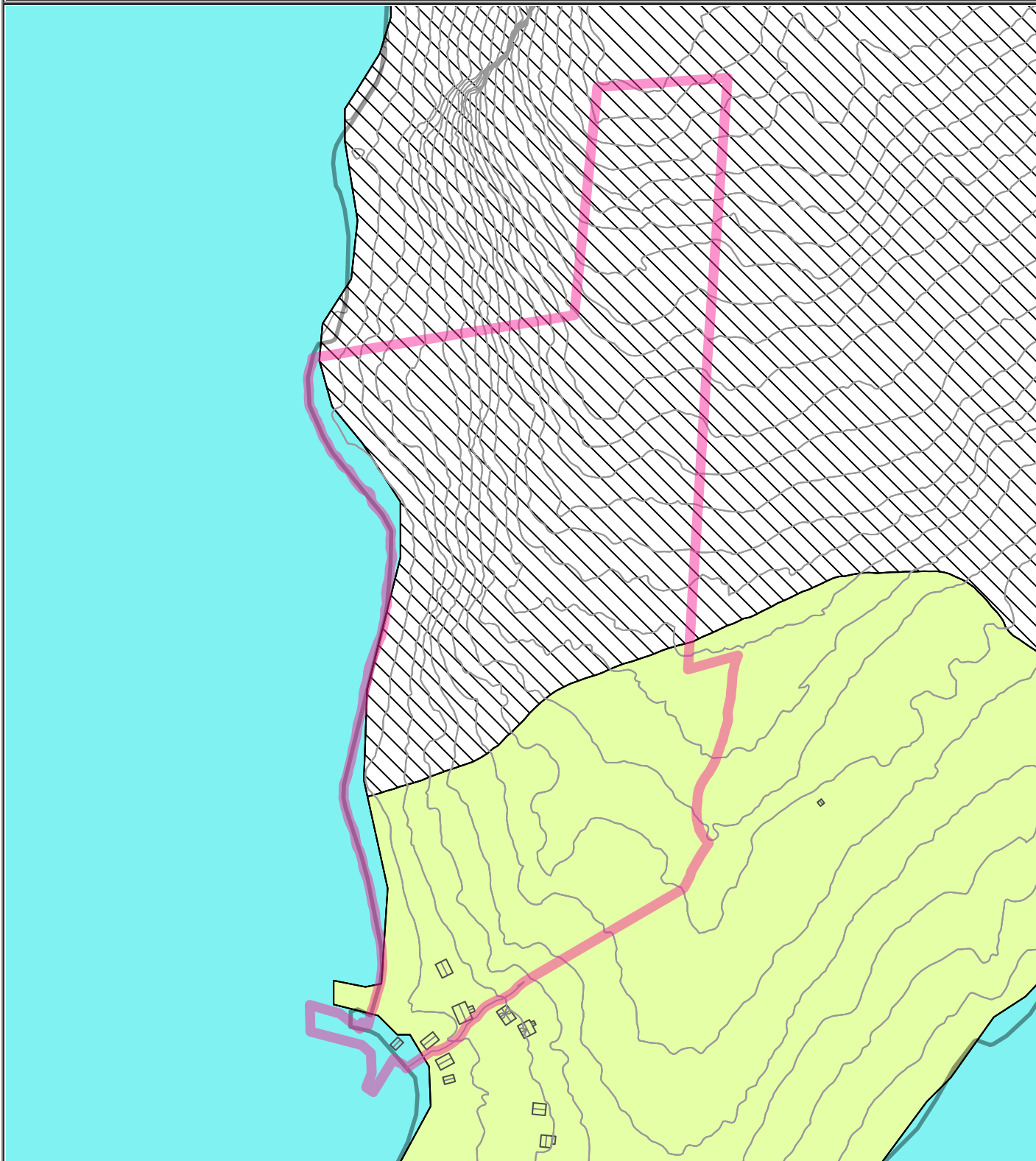


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gapøya 9, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2025 Sign: AH

Målestokk
1:3500

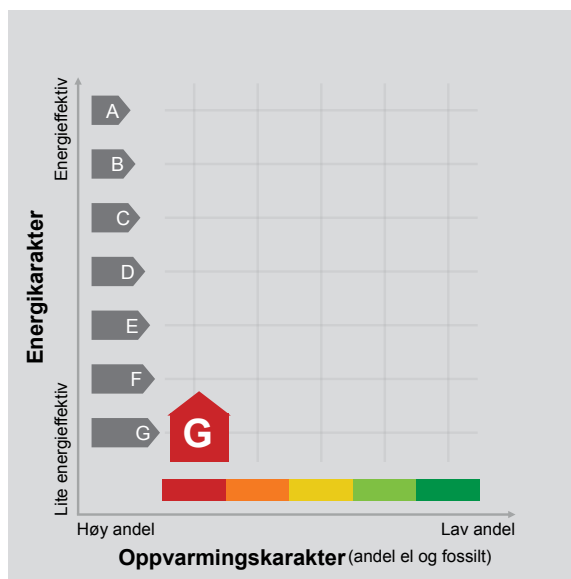


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ENERGIATTEST



Adresse	Gapøya 9
Postnummer	9475
Sted	BORKENES
Kommunenavn	Kvæfjord
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	191055292
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98288
Dato	27.03.2025



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

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

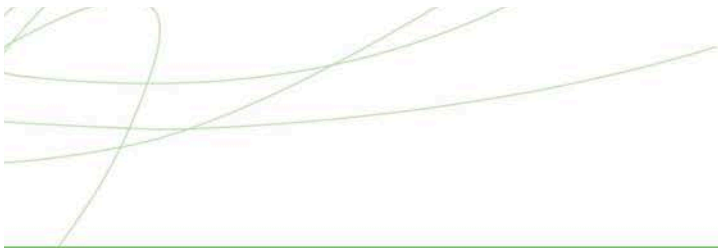
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

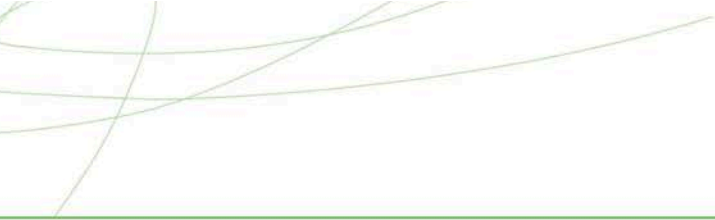
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

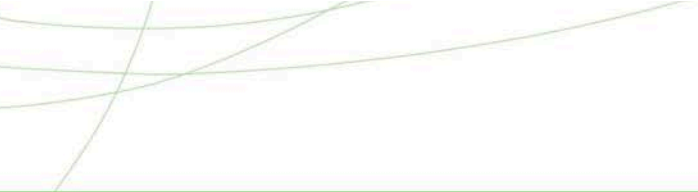
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Bindende kjøpetilbud

Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

¹ Undertegnede inngir herved følgende bud på

Adr: _____ Gnr. _____, bnr. _____, snr./fnr. _____ i _____ kommune.

Oppdragsnummer: _____

² Kjøpesum (tall): kr _____ 00/100

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

³ Omkostninger:	Dokumentavgift	Kr. _____
	Tgl. gebyr skjøte	Kr. _____
	Tgl. gebyr panteobl.	Kr. _____
	Sum	Kr. _____

⁴ Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån A	Kr. _____
Lån B	Kr. _____
Egenkapital	Kr. _____
	Kr. _____

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

⁶ Budet vedstås til dato: _____ Kl.: _____

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

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

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

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

⁹ (Vennligst bruk blokkbokstaver)

Sted/dato: _____

Navn: _____ Tlf. arb.: _____

Adresse: _____ Tlf. priv.: _____

Postnr. _____ Poststed: _____ Telefaks: _____

Sign. budgiver(e)

II. Gjennomføring av tvangssalg

§ 11-12. Salgsmåte

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

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

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

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

1 Jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-38.

§ 11-13. Nærmere om salg ved medhjelper

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

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

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

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

1 Jf. § 11-12, jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-29.

3 Jf. § 2-10.

§ 11-14. Fravikelse av fast eiendom

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

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

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

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

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

1 Jf. § 11-15.

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

3 Jf. tvl. § 19-6.

4 Jf. § 5-2.

5 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

6 Jf. § 11-20.

7 Jf. § 11-28.

8 Jf. § 11-9 (2), jf. dekl. § 2-10.

§ 11-15. Omsorg for formuesgodet

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

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

Finner medhjelperen under tvangssalg av fast eiendom at eiendommen bør fravikes, gir medhjelperen underretning til tingretten, saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære fravikelse.³ Finner medhjelperen under tvangssalg av skip⁴ og luftfartøy at skipet eller luftfartøyet bør settes fast, gir medhjelperen underretning til tingretten og saksøkeren.

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

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-14 (1).

4 Jf. § 1-8 (2).

§ 11-16. ¹ Varsling av parter og rettighetshavere

Medhjelperen² skal så langt det er mulig straks underrette partene, personer som er varslet etter § 11-8, og kjente rettighetshavere om tvangssalget med opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for.

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

Saksøkeren og andre panthavere skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å gi opplysning om størrelsen av pantekravet med renter og kostnader. En panthaver som unnlater å gi slike opplysninger innen fristen, er ansvarlig for økning i godtgjørelsen til medhjelperen som skyldes merarbeid som følge av unnlatelsen. Ved fordelingen av kjøpesummen⁴ dekkes økningen av panthaverens del av kjøpesummen.

Andre rettighetshavere skal oppfordres til å gi de opplysninger som trengs for utarbeidelsen av salgsoppgaven⁵ og utkast til fordelingskjennelse.⁶

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

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

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

2 Jf. § 11-13 jf. § 2-10.

3 Jf. § 1-8 (1).

4 Jf. § 11-38.

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-29 (1), f.

§ 11-17. Innhentning av opplysninger

Medhjelperen¹ skal forberede salget ved å foreta slike undersøkelser og å innhente slik dokumentasjon som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler.² Innhentet dokumentasjon skal være tilgjengelig for parter og rettighetshavere på medhjelperens kontor. For kjøpsinteresserte skal innhentet dokumentasjon være tilgjengelig som vanlig ved frivillig omsetning.²

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

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

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

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

Ved salg av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett i driftstilbehør² som nevnt i panteloven³ § 3-4, kreve at salget skal omfatte driftstilbehøret dersom samlet salg antas å gi størst samlet utbytte og det for driftstilbehøret foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i loven her § 8-2. Kravet må fremsettes i begjæringen om tvangssalg. § 8-8 første og annet ledd, § 8-7 første ledd annet punktum og annet ledd og § 8-8 gjelder tilsvarende.

Salg av luftfartøy⁴ skal også omfatte lagrede reservedeler som omfattes av panterett i luftfartøyet, når reservedelene befinner seg i riket. Saksøkeren kan likevel i begjæringen kreve at luftfartøyet skal selges uten reservedelene dersom de bedre prioriterte panthavere ikke har pant i reservedelene og det må antas at samlet salg vil redusere saksøkerens eller etterstående panthaveres dekningsmulighet. Skal luftfartøyet selges uten reservedelene, kan saksøkeren innen en frist som medhjelperen setter, kreve at også reservedelene selges under forfølgningen. Selges luftfartøyet og reservedelene sammen, fordeles hele kjøpesummen under ett.

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

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 1 juni 2001 nr. 29 (se dans VI, lkr. 1 juli 2001 iflg. res. 1 juni 2001 nr. 560), 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. lov 18 juni 1965 nr. 6 § 15.

2 Jf. § 8-1 (2).

3 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

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

§ 11-19. Salg av flere formuesgoder

Når det under tvangssalg skal selges flere realregistrerte formuesgoder, skal formuesgodene selges enkeltvis. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt i flere faste eiendommer¹ etter at pantekravet ble stiftet, kan eiendommene selges under ett når det gir størst utbytte.

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

Er en fast eiendom blitt oppdelt i flere faste eiendommer etter at pantekravet ble stiftet, og enkelte av eiendommene tilhører hovedskyldneren for pantekravet, kan retten avvise³ en begjæring om tvangssalg av bare enkelte av eiendommene dersom den ikke omfatter hovedskyldnerens eiendommer.

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

1 Jf. lov 17 juni 2005 nr. 101 §§ 9 iflg.

2 Jf. § 5-10 (2) jf. § 6-1 (2).

3 Jf. § 6-3 (1).

§ 11-20. Forholdet til bedre prioriterte heftelser

Salget kan bare gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet¹ enn saksøkerens krav blir dekket. For beregning av foranstående pengeheftelser gjelder § 11-36 annet og tredje ledd tilsvarende. Lovbestemt pant² tas det bare hensyn til i den utstrekning det er klart at kravet består. Foranstående heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen.

Dersom medhjelperen mener at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd, skal medhjelperen underrette saksøkeren og tingretten. I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. Etter utløpet av fristen skal retten heve³ saken dersom den finner det klart at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd.

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

1 Jf. pantel. § 1-13.

2 Jf. pantel. § 6-1 og sjøl. § 51.

3 Jf. § 5-17.

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

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

Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Heftelsen skal settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. Den settes til side ved at bud stadfestes² etter at det ved foreleggelsen av bud m m for rettighetshaverne er opplyst at heftelsen skal settes til side, jf § 11-29 første ledd bokstav d. Så langt kjøpesummen rekker, har rettighetshaveren etter prioritet krav på erstatning for heftelsens verdi. For å avklare om formuesgodet kan bli solgt med plikt for kjøperen til å overta heftelsen, kan medhjelperen innhente alternative bud.

1 Jf. § 11-31 (4).

2 Jf. § 11-30.

§ 11-22. Det personlige ansvar for heftelsene

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

1 Smil. pantel. § 2-7.

§ 11-23. Utøvelse av forkjøpsrett

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

1 Jf. § 11-34.

§ 11-24. Salgsoppgave

Medhjelperen¹ skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler.² Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler.³ Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til.⁴ Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krevder erverv av formuesgodet konsesjon,⁵ skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.⁶ For odelselendommer⁷ skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om selgsordningen etter denne loven⁸ og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

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

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

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

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

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

§ 11-26. Budenes bindende virkning

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

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

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

§ 11-27. Betalingsfrist og oppgjørssdag

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

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

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

§ 11-28. Saksøkerens begjæring om stadfestelse av bud

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

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

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

En begjæring om stadfestelse kan trekkes tilbake ⁴ inntil budet er stadfestet.

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

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

4 Jf. § 11-30 (3).

5 Jf. § 5-17.

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

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

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

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

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

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

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-28 (3).

4 Jf. § 11-25 (2).

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-21 (2).

7 Jf. § 11-25 (2).

8 Jf. § 11-36.

9 Jf. § 11-34 (1).

10 Jf. § 11-26.

11 Jf. § 11-28.

§ 11-30. Tingrettens stadfestelse

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

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

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

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

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

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

1 Jf. § 11-29 (2).

2 Jf. lvi. § 19-6.

3 Jf. § 11-26 (1).

4 Jf. § 11-20.

5 Jf. § 5-17 og § 6-13 (1).

6 Lov 29 nov 1996 nr. 72 § 6-1.

§ 11-31. Virkningen av stadfestelsen

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

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

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

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

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

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

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

1 Jf. § 11-30.

2 Jf. kjl. § 12.

3 Jf. § 11-27.

4 Jf. § 11-27 (2).

5 Jf. pantel. § 1-7.

6 Jf. tvl. § 19-6.

7 Jf. § 13-11.

§ 11-32. Mislighold fra kjøper

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

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

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

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

1 Jf. § 11-27.

2 Lov 17 des 1976 nr. 100.

3 Jf. § 11-12 (2).

4 Jf. tvl. § 19-6.

5 Jf. § 11-30.

6 Jf. § 11-30.

7 Jf. § 11-31.

8 Sml. kjl. § 57.

§ 11-33. Utstedelse av skjøte

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

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

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

1 Jf. § 11-31.

2 Jf. § 11-34, jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-31 (4).

4 Jf. tvl. §§ 10-11 iflg.

5 Jf. § 11-34.

6 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

7 Lov 24 juni 1994 nr. 39.

3

§ 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

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

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

Ankefristen er en måned regnet fra avsigelsen.³ Det kan ikke begjæres oppfriskning⁴ for oversittelse av ankefristen etter at skjøte er registrert eller kjøpesummen er utbetalt. Begjæres det oppfriskning etter at skjøte er utstedt, skal retten straks sørge for at det anmerkes i realregisteret⁵ at stadfestelsen er angrepet.

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

Dersom stadfestelsen av et bud blir opphevet, faller en kjennelse om fordelingen av kjøpesummen⁶ bort.

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

1 Jf. § 2-13 og tvl. kap. 28.

2 Jf. § 11-29 (2).

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

4 Jf. tvl. § 18-11 flg.

5 Jf. § 1-8 (1).

6 Jf. § 11-30.

§ 11-35 Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

Dersom stadfestelsen oppheves etter anke,¹ bortfaller virkningene av stadfestelsen² når opphevelsen er rettskraftig.³

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

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

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

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

Krav etter fjerde og femte ledd avgjøres av tingretten ved kjennelse⁷ dersom kravene kan avregnes i kjøperens krav på tilbakebetaling av kjøpesummen eller i krav som avregnes i tilbakebetalingskravet. For øvrig gjøres krav etter fjerde og femte ledd gjeldende ved ordinært søksmål etter tvistelovens⁸ regler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

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

1 Jf. § 11-34.

2 Jf. § 11-31.

3 Jf. tvl. § 19-14.

4 Jf. § 11-31.

5 Jf. § 11-31.

6 Sml. kjl. § 65, forbrkjl. § 50.

7 Jf. tvl. § 19-8.

8 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

§ 11-36 ¹ Fordelingen av kjøpesummen

Retten skal ved kjennelse² fastsette fordelingen av kjøpesummen.³ Fordelingskjennelsen kan avsies samtidig med stadfestelseskjennelsen,⁴ og skal senest avsies innen en uke etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig.⁵

Rettsgebyret⁶ og godtgjørelse til medhjelperen⁷ dekkes forlods av kjøpesummen. Det samme gjelder kostnader ved kjøperens tilfredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for ikke-pengeheftelser som er satt til slde etter § 11-21 annet ledd. Medhjelperens krav etter § 11-15 annet ledd dekkes foran saksøkerens krav. Heftelsene med renter og kostnader beregnes etter kravenes størrelse på oppgjørsdagen.⁸

Den del av kjøpesummen som dekker et betinget krav, skal i kjennelsen avsettes til dekning av kravet. Til dekning av et omstridt eller usikkert krav kan det avsettes⁹ en del. Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avslør retten på begjæring fordelingskjennelse om fordelingen av denne delen.

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

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. tvl. § 19-8.

3 Jf. § 11-29 (1), f.

4 Jf. § 11-30.

5 Jf. § 11-34 (2).

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

7 Jf. § 2-10.

8 Jf. § 11-27.

9 Jf. § 11-27 (1) fjerde punktum.

Forordningskjennelsen kan angripes ved anke² og gjenåpning.³ Endres fordelingen etter at kjøpesummen er utbetalt, skal de som har fått for meget utbetalt, pålegges å betale det de har fått for meget, til de berettigede. Den som har mottatt betaling i god tro, kan likevel ikke pålegges slik betaling.

0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. § 2-12 og tvl. kap. 29.

3 Jf. tvl. kap. 31.

§ 11-3 .¹ Utbetaling av kjøpesummen

Salget avsluttes ved at kjøpesummen utbetales til de berettigede.² Kjøpesummen skal utbetales når både fordelingskjennelsen og stadfestelseskjennelsen er rettskraftige.³ Selv om fordelingskjennelsen er angrepet,⁴ skal kjøpesummen utbetales i den utstrekning fordelingen ikke er angrepet. Er det påløpt renter av kjøpesummen,⁵ får de berettigede del i rentene etter den enkeltes forholdsmessige del i kjøpesummen. Er det begjært oppfriskning⁶ mot oversittelse av fristen for å anke stadfestelseskjennelsen før kjøpesummen er utbetalt, skal utbetalingen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

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

0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. § 11-36.

3 Jf. § 11-37 og § 11-34.

4 Jf. § 11-37.

5 Jf. § 11-27.

6 Jf. tvl. §§ 10-11 iflg.

7 Jf. § 1-8 (3).

§ 11-39 Mangler

En mangel foreligger når:¹

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen² har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag.³ 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.⁴ 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,⁵ skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

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

1 Små. kjl. § 19, forbrjkl. § 18.

2 Jf. §§ 2-10 og 11-12.

3 Jf. lov 3 juli 1992 nr. 93 § 4-12.

4 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

5 Jf. § 11-27.

§ 11-40 Rettsmangel

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

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

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

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

¹ Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

² Lov 17 juni 2005 nr. 90, Jf. tvl. kap. 4 II.

§ 11-41. *Partiell rettsmangel*

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

¹ Jf. § 11-24.

² Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

§ 11-42. *Saksøkerens ansvar for feil*

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

¹ Jf. § 11-6 (1).

Forskrift om tvangssalg ved medhjelper

Innholdsfortegnelse

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

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

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

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

Kapittel 1. Innledning

§ 1-1. Virkeområde

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

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

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

Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse

§ 2-1. Når medhjelperen skal stille sikkerhet

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

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

§ 2-2. Sikkerhetens form

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

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

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

§ 2-3. Hva sikkerheten dekker

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

§ 2-4. Sikkerhetens størrelse

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

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

§ 2-5. Nærmere krav til sikkerheten

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

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

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

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

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

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

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

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

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

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

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

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

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

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

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

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

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

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

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

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

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

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

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 4-1. Når namsmannen kan oppnevnes som medhjelper

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

§ 4-2. Begrensninger i namsmannens myndighet som medhjelper

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

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

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

Kapittel 5. Ikrafttredelse

§ 5-1. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1 januar 1993.

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

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

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

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

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

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

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

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

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

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

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

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

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

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

Oppgjør og overtagelse

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

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

Saksøktes fraflytting

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

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

Skjøte/adkomstdokumenter

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

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

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

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