

Advokat

BJØRN H. LARSEN

advokatlarsen.no



Leilighet beliggende på Fagernesskrenten, ca. 3 km fra Narvik sentrum.

Adresse: Fagernesskrenten 40, 8514 Narvik

Areal bygninger: BRA 127 m²

Prisantydning: Kr 2 300 000

Megler: Advokat Bjørn H. Larsen

Tlf. 990 07 105

bjorn@advokatlarsen.no

Dato salgsoppgave: 16.01.2026, oppdatert 19.01.2026

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende på Fagernesskrenten, ca. 3 km fra Narvik sentrum. Gang- og sykkelvei fra sentrum frem til eiendommen, samt bussforbindelse. Praktfull utsikt over Narvik havn og Ofotfjorden.

Eiendommen består av en vertikaldelt tomannsbolig med to seksjoner, hvor denne seksjonen utgjør 1. etasje og sokkeletasje. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, blant annet med ny takteking, beslag, takrenner og pipebeslag i 2023. Tomten er for det meste naturtomt, med parkering ved kommunal vei og sti opp til eiendommen (ca. 50 m).

Opplysninger om eiendommen

Eiendommens adresse

Fagernesskrenten 40-H0101, 8514 Narvik

Hjemmelshaver

Constantin Bogdan Teslariu

Matrikkeldata

Gnr. 41, bnr. 41, snr. 2, Narvik kommune

Eierform

Eierseksjon. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 919 037 814. Vedtekter følger vedlagt. Det innbetales felleskostnader med kr 1 550 som dekker husforsikring. Seksjonseierne er etter eierseksjonsloven ansvarlig etter sameiebrøken for felleskostnader, f.eks. vedlikehold av fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 29.

Seksjonens sameiebrøk: 1/2

Beliggenhet

Beliggende på Fagernesskrenten ca. 3 km fra Narvik sentrum. Gang- og sykkelvei fra sentrum frem til eiendommen. Bussforbindelse. Praktfull utsikt over Narvik havn og Ofotfjorden.

Adkomst

Eiendommen ligger til offentlig vei/gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål.

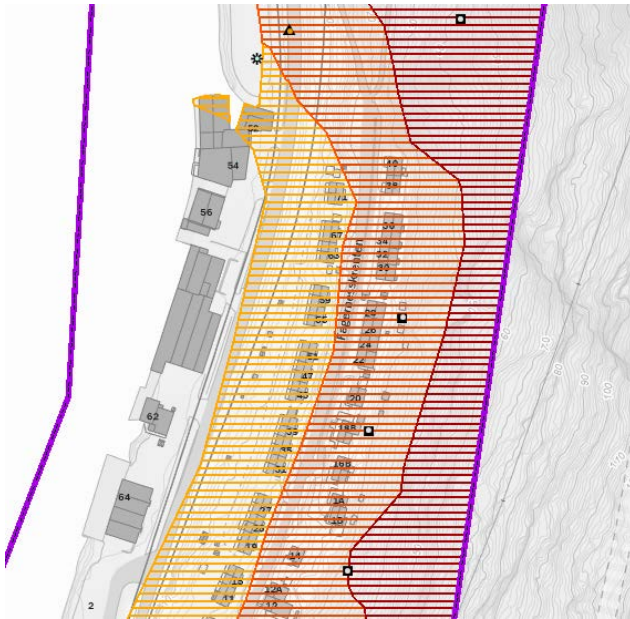
Kommuneplanens arealdel kan finnes på Narvik kommunes hjemmesider:

<https://www.narvik.kommune.no/tjenester/plan-bygg-eiendom-kart-og-miljo/kommuneplan-kommunedelplaner-og-omradeplaner/kommuneplan-2/>

Området berøres av Områderegulering for Narvikterminalen og Planbestemmelser og retningslinjer Kommuneplanens arealdel 2017-2028. I detaljreguleringen fremkommer det at det er planlagt å lage vei på nedsiden av Fagernesskrenten. Vedtatte planbestemmelser følger vedlagt. Link til kommunens arkivsak:

https://geoint.onacos.no/narvik/doks/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&sakid=2021001215

I NVEs faresonekart ligger eiendommen i skredsone 1000 (S2). Det vil si at det er en beregnet årlig sannsynlighet for skred på 1/1000, altså 0,001 %. NVEs rapport nr. 20-2016 «Skredfarekartlegging i Narvik kommune» oppgir at den dominerende skredfaren er fare for steinsprang, flomskred og snøskred.



Utsnitt fra NVEs faresonekart

Link til NVEs faresonekart:

<https://temakart.nve.no/link/?link=faresoner&layer=5&field=kommunenavn&value=Narvik&buffer=1000>
[0](#)

I det aktuelle området er det strengere krav til utbygging på grunn av skredfare, noe som medfører en mer omfattende og krevende søknadsprosess enn i områder utenfor faresonen. Begrensningene gjelder primært ny bebyggelse. Eksisterende bygninger på eiendommen berøres ikke av de strengere kravene, men eventuelle nye tiltak, som nybygg eller større endringer, vil kreve en mer omfattende søknadsprosess. For nærmere opplysninger oppfordres interesserte til å kontakte Narvik kommune.

Om tomten

Tomten er for det meste naturtomt.

Tomteareal

608 m² (sameiets festetomt). Tomta er ikke oppmålt, og grensene er derfor usikre.

Bebbyggelsen

Vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer, sokkeletasje og loft med til sammen 2 seksjoner. Denne seksjonen utgjør 1. etasje og sokkeletasje.

Boligtype og eierform

Leilighet i vertikaldelt tomannsbolig, eierseksjon.

Arealfordeling

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje leilighet	42			42	
Sokkeletaske	9			9	
1 etasje	76			76	15
SUM	127				15
SUM BRA	127				

Antall soverom

To soverom i hovedleilighet, ett soverom i sokkelleilighet.

Romfordeling

- Sokkeletasje leilighet: Entré, Bad, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom
- Sokkeletasje: Gang, Bod
- 1. etasje: Vindfang, Nedgang til sokkeletasje, Avstengt trapperom til 2. etasje, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad 2

Lovlighet

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

Pålegg

Ingen kjente pålegg fra offentlige myndigheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Det vises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger.

TG3 – Store eller alvorlige avvik

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Våtrom, 1. etasje, Bad 2, Sluk, membran og tettesjikt: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Våtrom, Sokkeletasje, Bad: Våtrommet må totalrenoveres for å unngå fremtidige fuktskader. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

TG2 – Vesentlige avvik og mindre avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer: Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Dører: Avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Overflater: Sprekk i flisegulv i entre 1. etasje. Noe slitte overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Noe skjevhet på gulv i entre 1. etasje.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: 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.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Våtrom, 1. etasje, Bad 2, Overflater gulv: Mulighet for vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom, 1. etasje, Bad 2, Sanitærutstyr og innredning: Påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Våtrom, 1. etasje, Bad 2, Ventilasjon: Mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom, Sokkeletasje, Bad, Overflater vegger og himling: Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.
- Våtrom, Sokkeletasje, Bad, Ventilasjon: Mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Toalettrom, Sokkeletasje: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Brannslukningsutstyr og røykvarslere: Skader på brannslukningsutstyr eller apparatet eldre enn 10 år. Mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet.

TG IU – Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

Ingen spesifikke opplysninger oppgitt.

Tilstandsrapport utarbeidet av

Per A. Opshaug, Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS.

Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Markedsverdi: Kr 2 300 000

Byggeår

1958

Byggemåte

Trekonstruksjon. Tradisjonell byggemåte for byggeåret. Ytterligere detaljer ikke oppgitt i tilstandsrapport.

Parkering

Parkering ved kommunal vei og sti opp til eiendommen, ca. 50 m.

Oppvarming

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Prisantydning og omkostninger

Prisantydning: Kr 2 300 000

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen:

- Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesum, kr 57 500 ved prisantydning
- Tingslysningsgebyr skjøte: kr 545
- Tinglysningsgebyr for pantedokument: kr 545 pr. stk.

Total pris ved prisantydning: Kr 2 358 590

Det tas forbehold om endringer i omkostningene.

Ferdigattest

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

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 28.07.1958.

Formuesverdi for inntektsåret 2023

Som primærbolig: kr 825 165

Som sekundærbolig: kr 3 300 659

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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Eiendomsskatt: Kr 7 182,- pr. år

Kommunale avgifter: Kr 26 016 pr. år

Forsikring

Selskap: Eika forsikring

Type: Fullverdi

Årlig premie: Ikke oppgitt. Premiebeløpet er inkludert i fellesutgifter.

Vedlikeholdskostnader

Kr 11 500 pr. år

Fellesutgifter

Kr 18 600 pr. år. Fellesutgifter omfatter felles husforsikring.

Festeavgift

Kr 1 708 pr år. Festeavgiften reguleres hvert tiende år. Sist regulert 01.01.2023.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Heftelser

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Tinglyste heftelser som følger eiendommen

Festekontrakten er tinglyst og følger eiendommen.

Heftelser som ikke er tinglyst

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

Utleie

Leilighet i sokkeetasje er utleid. Avtalt husleie er kr. 5 500 pr. mnd.

Radon

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

Energimerking

Det foreligger ikke energiattest, men ENOVAs energimerkingskalkulator gir energikarakter G og oppvarmingskarakter Rød

Andre forhold

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

Seksjoneringsdokumenter er ikke i samsvar med fordelt areal på eiendommen, men det foreligger avtale mellom seksjonene om bruken av arealene i sokkeletasje. Avtalen er ikke tinglyst. Reseksjonering er kjøpers risiko.

Gebyr for reseksjonering utgjør etter dagens satser kr 20 300 med tillegg av kr 1 877 for situasjonskart samt kr 545 i tinglysingsgebyr. Gebyrene kan endres ved offentlig budsjettvedtak. Det antas at omkostningene må deles etter eierbrøken.

Av vedtektene fremgår det husdyrhold krever styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

For nærmere informasjon om eierseksjonsloven:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=eierseksjonsloven>

Tvangssalg

Eiendommen selges etter reglene om tvangssalg. Tvangssalg er besluttet av Midtre Hålogaland tingrett. Advokat Bjørn H. Larsen er oppnevnt som rettens medhjelper ved salget. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Kjøper har derfor begrenset adgang til å påberope mangler ved eiendommen. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budskjemaet og tingrettens kjennelse utgjør kontraktsdokument dersom tingretten har stadfestet budet. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg inntil et bud er stadfestet. For nærmere opplysninger om tvangssalg samt overtakelse, se vedlagt orientering om tvangssalg samt tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Overtakelse og oppgjør

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

Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto. Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto senest på siste virkedag innen oppgjørsgdato.

Meglers godtgjørelse

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

Mangelsbeføyelser

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

Vask av bolig, nøkler etc.

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

Budgivning og akseptfrist

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

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanken, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette kjøpers risiko.

Visning

Visning avtales med advokat Bjørn H. Larsen

bjorn@advokatlarsen.no

Tlf. 990 07 105

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Situasjonsskart
- Seksjoneringsdokumenter
- Ferdigattest/ byggesaksdokumenter
- Budskjema med orientering om tvangssalg ved medhjelper
- Sameievedtekter

BUDSKJEMA

Medhjelpers ref.: 404

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

Jeg/vi gir herved følgende bud på følgende eiendom:

Fagernesskrenten 40-H0101, 8514 Narvik, gnr. 41 bnr. 41 snr. 2 i Narvik kommune

Tilbudt kjøpesum (NOK)	
Beløp med blokkbokstaver	

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

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

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Advokat Bjørn H. Larsen til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

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

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

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

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

Feil og mangler

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

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Bud og budgivning

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

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

Anbefaling og stadfestelse av bud

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

Oppgjør og overtakelse

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

Anke

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

Saksøktes fraflytting

Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som kjøperen ikke skal overta, slettet.

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Fagernesskrenten 40, 8514 NARVIK
 NARVIK kommune
 gnr. 41, bnr. 41, snr. 2

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 10555-1323

Referansenummer: ZW1191

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Per A. Opshaug

Vår ref: Per A. Opshaug



OFOTEN TAKSTFORRETNING
Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.



Rapportansvarlig

Per A. Opshaug

Uavhengig Takstingeniør

post@ofotentakst.net

926 13 029



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i 1958.

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

Bygningen er noe vedlikeholdt og oppgradert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del vinduer fra 1991

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør med vindusfelt

Bygningen har malt hovedytterdør til sokkeletasje.

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt.

VERANDA:

Dør fra stue 1 etasje ut til veranda 15 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel malt brystpanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

ETASJESKILLERE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

RADON:

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

PIPE ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har belegg.

Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved / i utlektret vegg i bod sokkeletasje.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

INNVENDIG TRAPP

Boligen har lakkert tretrapp til sokkeletasje

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

GARDEROBER:

Plassbygd garderobeskap på 2 soverom 1 etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD SOKKELETASJE:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På grunn av konstruksjonenes alder må det forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Risikokonstruksjoner som baderomsbelegg, våtromstapet, sluk og rør kan ikke dokumenteres å ha restkapasitet/resterende teknisk levetid. Egenskaper og kvaliteter kan være betydelig forringet/redusert pga. alder.

Våtrommet må totalrenoveres for å unngå fremtidige fuktskader. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har servant og dusjkabinett. Servantskap.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i bod mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

BAD 1 ETASJE:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På grunn av konstruksjonenes alder må det forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Risikokonstruksjoner som baderomsbelegg, våtromstapet, sluk og rør kan ikke dokumenteres å ha restkapasitet/resterende teknisk levetid. Egenskaper og kvaliteter kan være betydelig forringet/redusert pga. alder.

Våtrommet må totalrenoveres for å unngå fremtidige fuktskader. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er eldre støpjernsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Servantskap, speilskap

Beskrivelse av eiendommen

med lys.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i trappegang til sokkeletasje mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

KJØKKEN SOKKELETASJE:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, komfyr og micro.

Stål oppvaskbenk med 2 kummer. 1 greps kjøkken batteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN 1 ETASJE:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer fra 2020. Stål oppvaskbenk med 1,5 km. 1 greps batteri. Fliser over kjøkkenbenker. 2 dører på overskap med glass.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

TOALETTROM:
Fliser på gulv. malte betongvegger. Himling med heltrukne malte plater.

Toalettrom med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast av ukjent årstall.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i felles vaskekjeller.

2 tavler med krussikringer

Pulverapparat. Brannvarslere

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

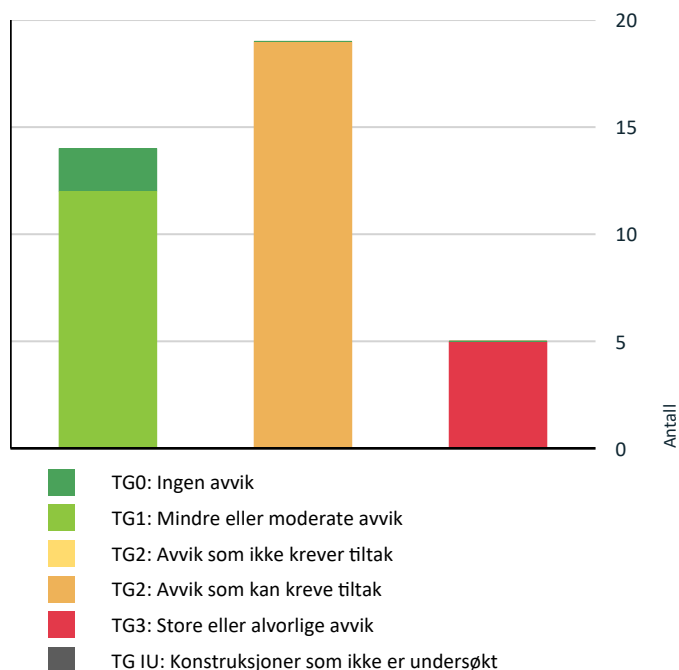
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

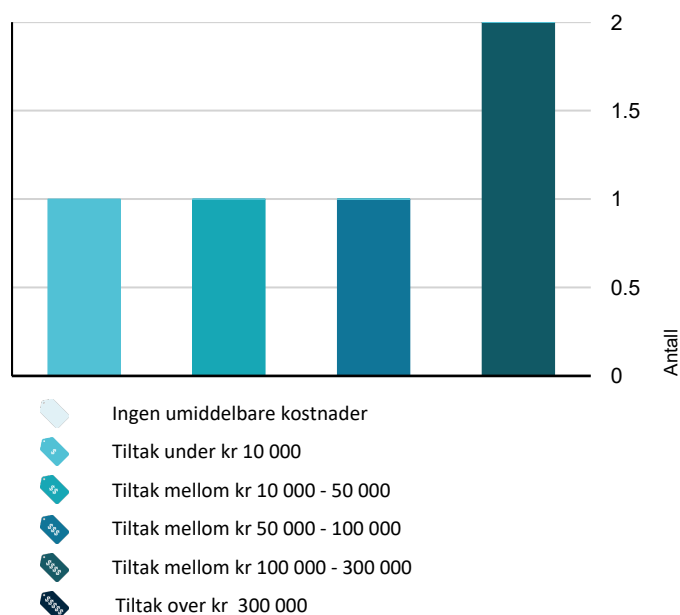
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Pulverapparat. Brannvarsler



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Spesialrom > Sokkeletasje leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Utvendig > Dører - 2 - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekk i flisegulv i entre 1 etasje. Noe slitte overflater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Noe skjehet på gulv i entre 1 etasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

Defekt reflektorovn.



Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

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

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er avvik:

Sprekk i flis på kjøkkenbenk.

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1958

Kommentar

Ref. eiendomsverdi.

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard, en del vedlikehold / oppgradering må påregnes.

Vedlikehold

Bygget trenger en del vedlikehold.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del vinduer fra 1991

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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



Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2 - 3

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt.

Årstall: 1992

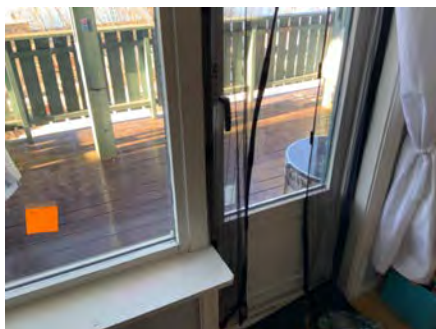
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Dører - 2

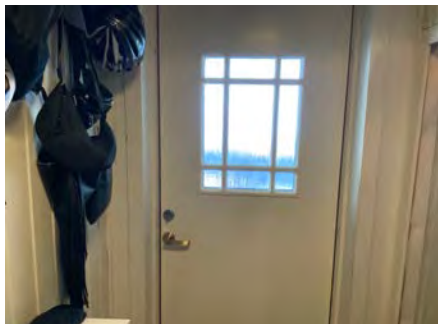
Bygningen har malt hovedytterdør til sokkeletasje.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med vindusfelt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dør fra stue 1 etasje ut til veranda 15 m².

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel malt brystpanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

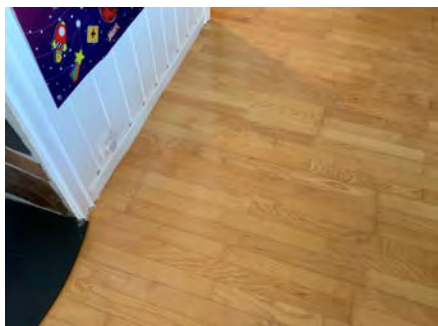
- Det er avvik:

Sprekk i flisegulv i entre 1 etasje. Noe slitte overflater.

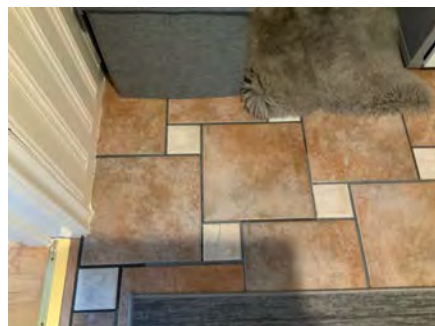
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig opp-pussing må påregnes.



Noe slitt laminatparkett istue 1 etasje.



Løse fliser og sprekk i fliser i entre 1 etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe skjehet på gulv i entre 1 etasje.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

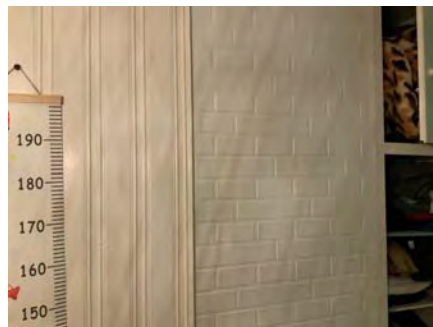
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

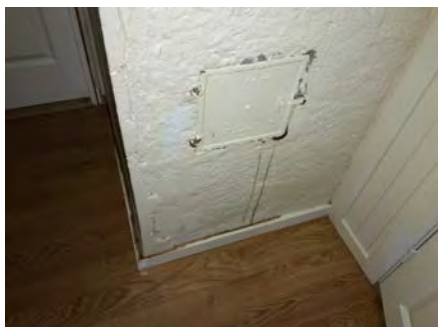
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Asfalt fasadeplater på pipe i soverom 1 etasje.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg.
Veggene har plater.

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved / i utlektret vegg i bod sokkeletasje.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Innvendige trapper

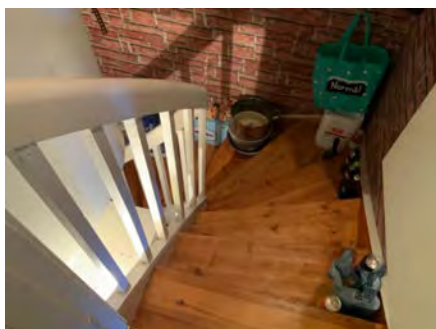
Boligen har lakkert tretrapp til sokkeletasje

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 åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



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

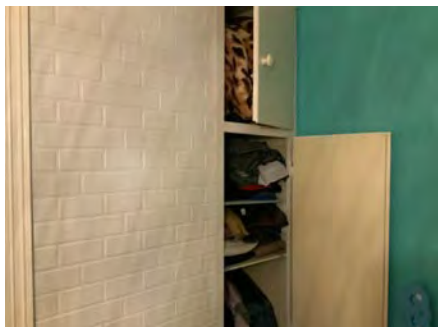
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap på 2 soverom 1 etasje.



VÅTROM

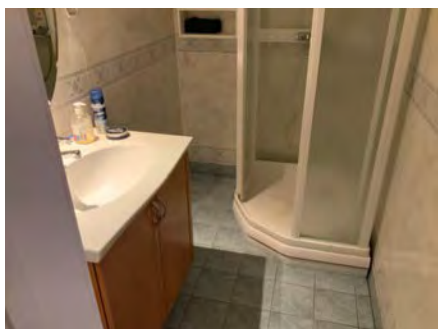
SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

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

På grunn av konstruksjonenes alder må det forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Risikokonstruksjoner som baderomsbelegg, våtromstapet, sluk og rør kan ikke dokumenteres å ha restkapasitet/resterende teknisk levetid. Egenskaper og kvaliteter kan være betydelig forringet/ redusert pga. alder.

Våtrommet må totalrenoveres for å unngå fremtidige fuktskader. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

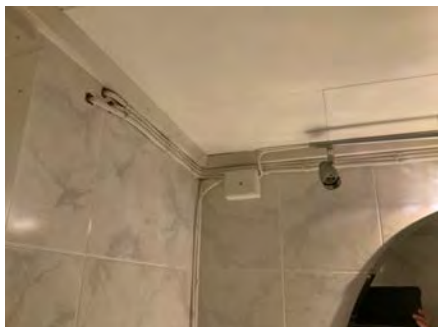


SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5.

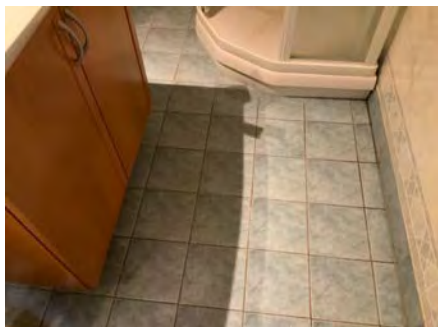
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Defekt reflektorovn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.



SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

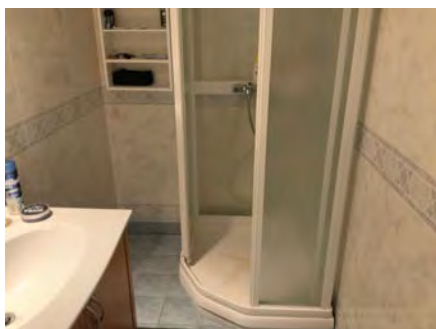
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett. Servantskap.



SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i bod mot bad.. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Årstall: 2025

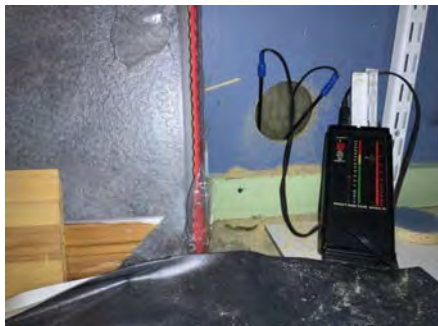
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

Generell

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

På grunn av konstruksjonenes alder må det forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Risikokonstruksjoner som baderomsbelegg, våtromstapet, sluk og rør kan ikke dokumenteres å ha restkapasitet/resterende teknisk levetid. Egenskaper og kvaliteter kan være betydelig forringet/ redusert pga. alder.

Våtrommet må totalrenoveres for å unngå fremtidige fuktskader. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

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

1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpjernsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Servantskap, speilskap med lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i trappegang til sokkeletasje mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

SOKKELETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Det er kjøl/fryseskap, komfyr og micro.

Stål oppvaskbenk med 2 kummer. 1 greps kjøkken batteri.



SOKKELETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer fra 2020. Stål oppvaskbenk med 1,5 km. 1 greps batteri. Fliser over kjøkkenbenker. 2 dører på overskap med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er avvik:

Sprekk i flis på kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

SOKKELETASJE LEILIGHET > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. malte betongvegger. Himling med heltrukne malte plater.

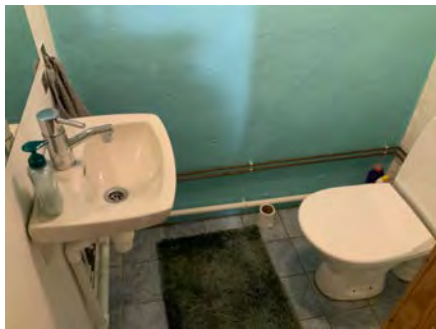
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

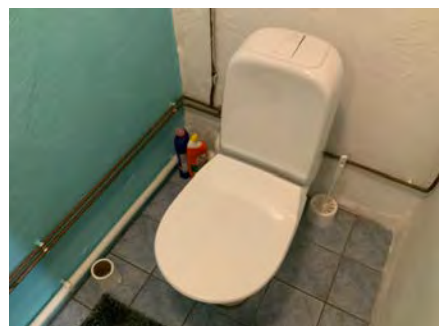
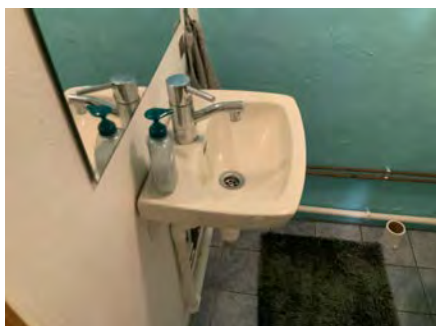
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SOKKELETASJE LEILIGHET > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Toalettrom med wc og servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

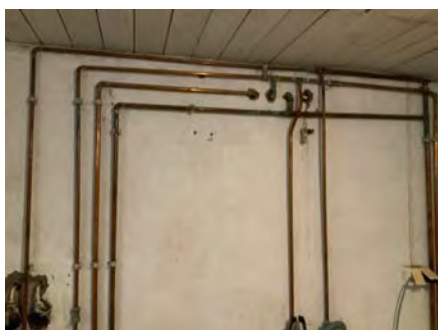
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast av ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

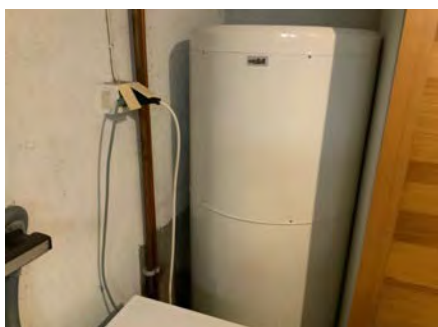
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i felles vaskekjeller.

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

2 tavler med krussikringer

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.

1958

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



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.

Pulverapparat. Brannvarslere

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Entré, 2 Bad, Toalettrom, 3 Bod, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 3 Soverom, 2 Gang, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	14 400
Festeavgift	Kr.	3 416
Kommunale avgifter	Kr.	26 016
Vedlikeholdskostnader.	Kr.	11 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

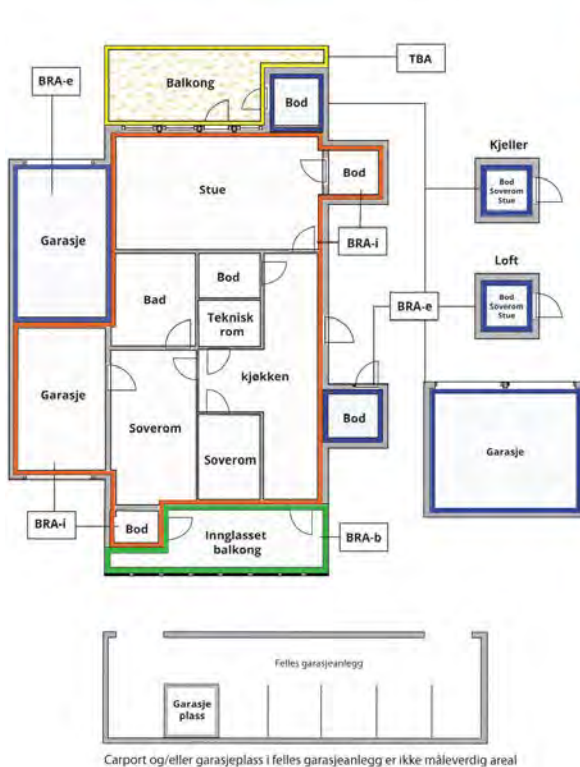
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje leilighet	42			42	
Sokkeletaske	9			9	
1 etasje	76			76	15
SUM	127				15
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje leilighet	Entré, Bad, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom		
Sokkeletaske	Gang, Bod		
1 etasje	Vindfang, Nedgang til sokkeletasje, Avstengt trapperom til 2 etasje, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Ny takteking med beslag, takrenner og nedløp, pipebeslag 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	114	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Per A. Opshaug	Takstingeniør
	Constantin Bogdan Teslariu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	41	41		2	608.1 m ²	Ref. Eiendomsverdi	Festet

Adresse

Fagernesskrenten 40

Hjemmelshaver

Teslariu Constantin Bogdan, Narvik Kommune

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameie Fagernesskrenten 40	1 / 2	OMT BBL	919037814

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Fagernesskrenten ca. 3 km. fra Narvik sentrum. Gang og sykkelvei fra sentrum frem til eiendommen. Bussforbindelse. Praktfull utsikt over Narvik havn og Ofotfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen ligger til Offentlig vei / gate

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er for det meste naturtomt.
Parkering ved kommunal vei og sti opp til eiendommen ca. 50 m.

Tinglyste/andre forhold

Felles yttergang, vaskekjeller i sokkeletasje.

Seksjonerings papirer er ikke i samsvar med fordelt areal på eiendommen. Reseksjonering må foretas.

Eiendommen har i dag følgende fordeling:

- seksjon 1 med 2 etasje og loft
- seksjon 2 med 1 etasje og sokkeletasje hvor det er felles gang, vaskerom i tillegg til 1 bod tilhørende seksjon 1.

Seksjonen 2 er registret som 1 boenhet.

Ubetalte kommunale avgifter og eiendomsskatt Kr. 45 749,-

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Bebyggelsen

Eiendommen består av en eierseksjon beliggende i 1 etasje og sokkeletasje.
Vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasje, sokkeletasje og loft med tilsammen 2 seksjoner.

Påkostninger / Vedlikehold

Ny takteking m/ beslag, takrenne / nedløp, pipebeslag 2023.

Gjenstående arbeider / Manglende vedlikehold

Kul på vegg i trappegang til sokkeletasje.

Kommuneplan

Boligbebyggelse -nåværende.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 310 000	2025
Formuesverdi	År
3 300 659	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 830 000

År

2016

Forsikring

Selskap

Eika forsikring

Avtalenr

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Ikke fremlagt. Premiebeløp er inkl. i fellesutgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått	3	Ja
Situasjonskart	17.03.2025		Gjennomgått	1	Ja
Annet	12.03.2025	Bygningen / seksjonen er målt på stedet	Gjennomgått		Nei
Pipe / Ildsted			Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Seksjonering	01.06.1989	Ref. Matrikkelrapport	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.07.1958		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	11.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Søknad om seksjonering	09.05.1989		Gjennomgått	1	Nei
Festeavgift	24.05.2024		Ikke gjennomgått	1	Nei
Melding om tiltak	12.07.2005	Mindre byggearbeid / oppføring av veranda. Kvittering nabovarsel.	Gjennomgått	4	Nei
Tegning	12.07.2005	Fasade med ny balkong	Gjennomgått	1	Nei
Melding om tiltak	13.07.2005	Oppføring av veranda	Gjennomgått	1	Nei
El.sjekk			Ikke gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	
2	21.03.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW1191>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

SØK LISTE INFO

Minneflytlogn Grunnsboksutskrift Historisk grunnboksutskrift Matrikkelutskrift

FAGERNESSKRENTEN 40, 8514 NARVIK 2201647 GNr: 41 BNr: 41 FNr: 0 SNr: 2 Kommune: 1806 NARVIK Grunnkrets: Fagernes

Selveier Leilighet (i småhus)

Festet tomt608,1 m²

Byggeår1958

BOA/P-rom122

BRA144

BTA144

Etasje (antall)2(4)

Antall soverom2

Offentlig transport:< 0m

Barnehager <3km:0

Dagligvare< 0m

Barnefam. i gr.krets:0%

Kart

avMålt

Bilder

Flyfoto

Verdikalender

Verdibeskrivelse

Siste omsætninger

Rapport

Google Street View

Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgjeld	m²-pris	Oms.hast.	Megler
28.01.2016		28.01.2016	1 830 000	0			15 000		
17.10.2007	11.12.2007	04.02.2008	1 675 000	¹ 1 760 000			13 730	55 d	TERRA EIENDOMSMEGLING NARVIK
16.05.2001	21.06.2001	23.08.2001	860 000	¹ 880 000	880 000		7 049	36 d	Postbanken Eiendomsmegling - Narvik
¹ 19.09.1997		19.09.1997	300 000	0			2 459		
31.01.1996		31.01.1996	560 000	0			4 590		
24.04.1992		24.04.1992	455 000	0			3 730		

¹ Tinglyst andel av eiendom

Fasiliteter

Eiendom

Bruksnavn:

Bruk av grunn:

Eiendomstype:

Seksjon

Areal:

Kilde:

Oppdatert:

0

Ikke oppgitt

Etablert dato:

Antall teiger:

Antall bygninger:

Antall adresser:

Sameiebrøk:

01.06.1989

1

1

1/2

Sist omsatt:

Kjøpesum:

Omsætningstype:

Tinglyst:

Bygning på eiendom:

28.01.2016

1 830 000

Fritt salg

J

1

Adresser

Bygninger

Bygning: Andre småhus m/3 boliger el fl BRA 252

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Godkjent dato:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Igangsatt dato:

Næringsgruppe: Bolig

Tatt i bruk dato:

Påbygg/tilbygg:

Bruksareal totalt:252

Antall etasjer:

Primært bruksareal:252

Antall boliger: 2

Bruksareal bolig:252

Vannforsyning:

Bruksareal annet:0

Oppvarming:

Hjemmelshavere

Pengeheftelser

Servitutter

Siste salg i nærområdet

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

Dato	Adresse	Type	Storform	P-rom	Btg	Rom	Byggeår	Pris	Megler
21.10.2024	Fagernesskrenten 26, 8514 NARVIK	Borettslag	87	2	1958	* 2 200	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO	
08.11.2024	Fagernesveien 109, 8514 NARVIK	Selveier	63	2	1957	1 875	Eiendomsmegler 1 Narvik	INFO	
08.05.2024	Fagermesveien 8, 8514 NARVIK	Selveier	110	1	2002	3 500	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO	
25.03.2024	Lyngveien 15 A, 8514 NARVIK	Borettslag	42	1	1979	1 300	Eiendomsmegler 1 Narvik	INFO	
15.11.2024	Lyngveien 15 B, 8514 NARVIK	Borettslag	47	1	1979	930	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO	
10.09.2024	Hagebakken 4 B, 8514 NARVIK	Borettslag	69	4	1958	2 610	JENSSEN & BOLLE EIENDOMSMEGLING AS	INFO	
22.03.2024	Hagebakken 2 B, 8514 NARVIK	Borettslag	68	1	1958	1 450	Eiendomsmegler 1 Narvik	INFO	
14.11.2024	Kongens gate 10, 8514 NARVIK	Selveier	68	1	1902	* 2 650	Eiendomsmegler 1 Narvik	INFO	

https://eiendomsverdi.no/app/appSingleEstate.aspx?Layout=0

1/2

Fagernesskrenten 40, 8514 NARVIK

Selveierleilighet (i småhus): 1806-41/41/0/2 Grunnkrets:

Fagernes

 Kommune:

Narvik

Nøkkelinfo

Felleseie festet tomt	608 m ²
Byggeår	1958
P-ROM	122 m ²
BRA-i	-
BRA-e	-
BRA-b	-
BRA	-
Terrasse/åpent areal (TBA)	-
Etasje	2 av 4
Soverom	2

Energibruk

F

Oransje

F

Fysisk risiko

6

Overvann,
Skredfaresoner, Jord- og
flomskred, Snø- og
steinskred

Spesielle forhold

Tvangssalg besluttet,
utleggsforretning, hjemmel til
feste, festekontrakt - vilkår

Områdescore
Fra 0 - 20

14

Kommunescore
Fra 0 - 20

14

Egenskaper

Balkong

Peis/Ildsted

Utsikt



Hjemmelsh



Constantin Bogdan
Teslariu

Verdihistorikk

6

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M ² PRIS	
Tinglyst	28.01.2016	-	1 830 000	-	1 830 000	15 000	Fritt salg
Solgt	11.12.2007	1 760 000	1 675 000	-	1 675 000	13 730	Oms.hastighet 55 d
Solgt	21.06.2001	880 000	860 000	-	860 000	7 049	Oms.hastighet 36 d
Tinglyst	19.09.1997	-	300 000	-	300 000	2 459	Annet
Tinglyst	31.01.1996	-	560 000	-	560 000	4 590	Fritt salg

DATO

PRIS ANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M² PRIS 1

Tinglyst

24.04.1992

-

455 000

-

455 000

3 730

Fritt salg

Bygninger

2

Kilde: Kartverket per 16.03.2025



BYGNING

Annet småhus med flere boliger



BYGNING

Annet småhus med flere boliger



Hjemmelshavere

2

Kilde: Kartverket per 17.03.2025



Constantin Bogdan Teslariu

Egernesekanten 40

Fester

Se eiendommer

8514 Narvik

1/1



Narvik Kommune

Postboks 64
8501 Narvik

Hjemmelshaver

Se eiendommer

1/1

Se kunngjøringer [↗](#)

Historikk

9



Spesielle forhold

23

Tvangssalg
besluttet

2

Antatt
påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Utlegsforretning

19 Antatt

påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Hjemmel til
feste

1

Antatt
påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Festekontrakt
- vilkår

1

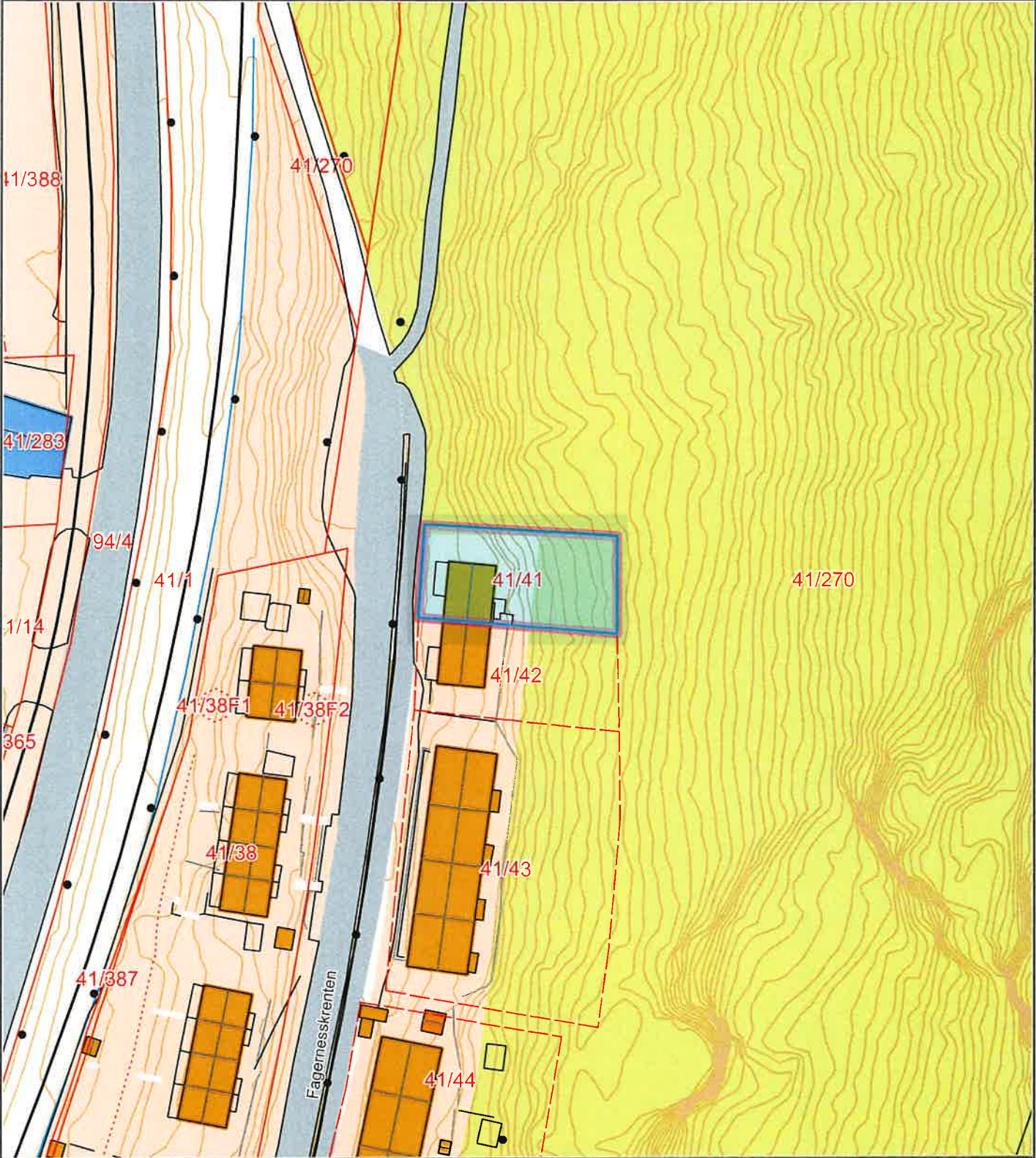
Antatt
påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt.

Se [Grunnboksutskrift](#) for en oversikt over alle servitutter.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Fagernesskrenten 40, 8514 NARVIK				
	Hj.haver/Fester:	Konstatin Bogdan Teslariu				
NARVIK KOMMUNE	Dato: 17/3-2025 Sign: Takstmann Per A. Opshaug				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.

DAGBOKFØRT

01.06.89 02127

**SORENSKRIVEREN I
NARVIK**

250 - 107.

**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
JAN-HELGE MIKKELSEN	FAGERNESKRENTEN 40	47446

1. Eiendom	Gnr. 41	Bnr. 41	Fnr.	Kommune
	NARVIK			
2. Hjemmels- haver	Navn		Fødselsnummer	
	JAN-HELGE MIKKELSEN		140257 [REDACTED]	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetsenes areal eller ☐ bruksenhetsenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	1/2	21		
2	B	1/2	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato 1/6-89		Hjemmelshaver(ne)s underskrift Jan-Helge Mikkelsen			
Sted NARVIK					

Tinglysingsstempel

TEKNISK ETAT

Narvik kommune



Brannbakken 1
Postboks 357
8501 NARVIK

Narvik, 26. mai 1989.

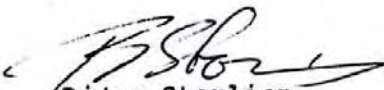
J.nr. 1149/89.
Ark.nr. 586.
BS/lb.

Jan Helge Mikkelsen,
Fagernesskrenten 40,
8500 NARVIK.

ETTERSEKSJONERING AV GNR 41 BNR 41
FAGERNESSKRENTEN 40 NARVIK

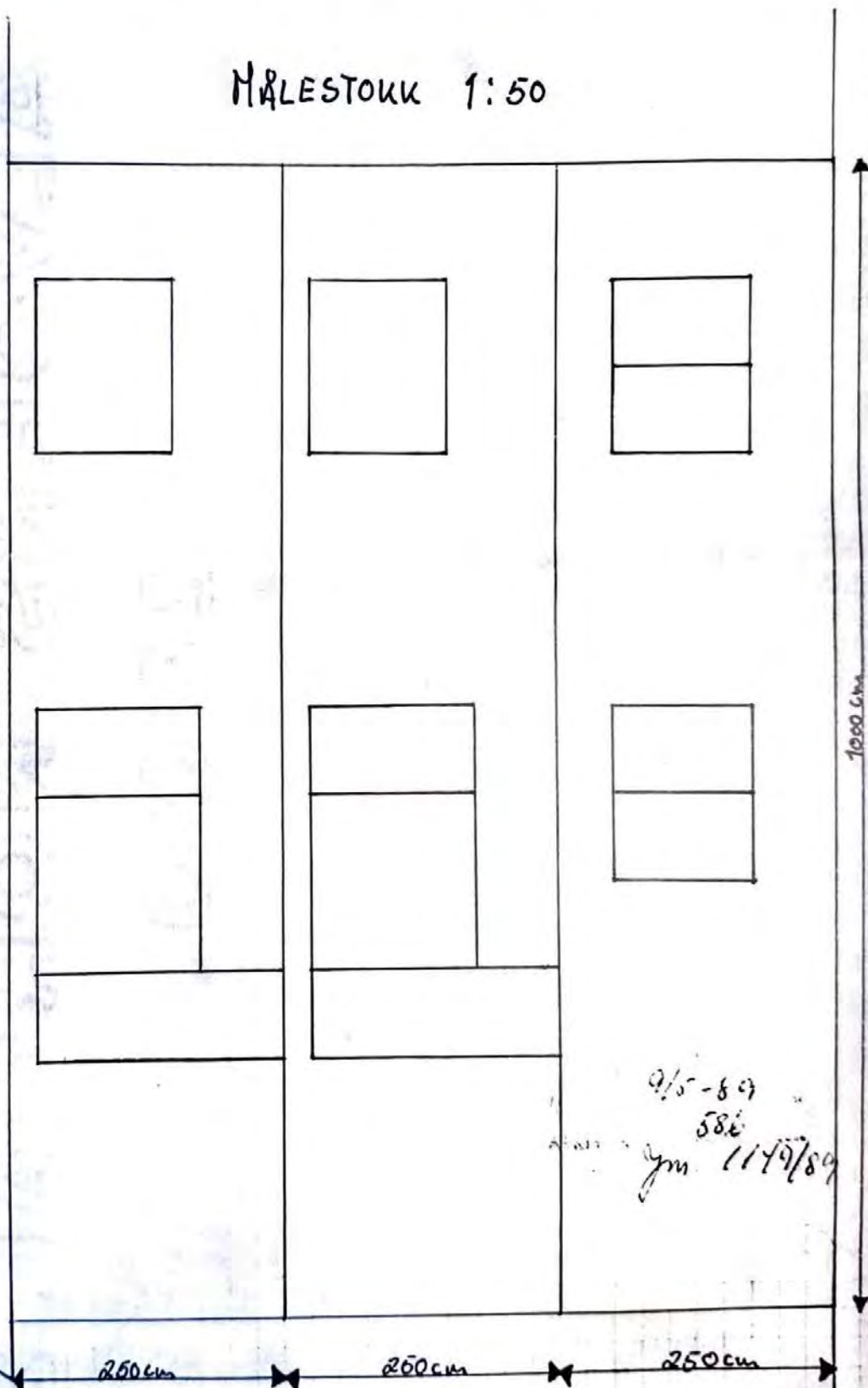
Herved bekreftes at g.nr. 41, b. nr. 41 ikke omfattes av
vedtak om utbedringsprogram eller regulering til fornyelses-
området etter plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret


Bjørn Storlien
Bygn.sjef.

SKISSE OVER FASADE G.NR. 41/BR.NR. 41
FAGERNESSKRENTEN 40 (VERT. TOMANNSBOLIG)

MÅLESTOKK 1:50



9/5-89
586
gm 11/9/89

1000 cm

250 cm

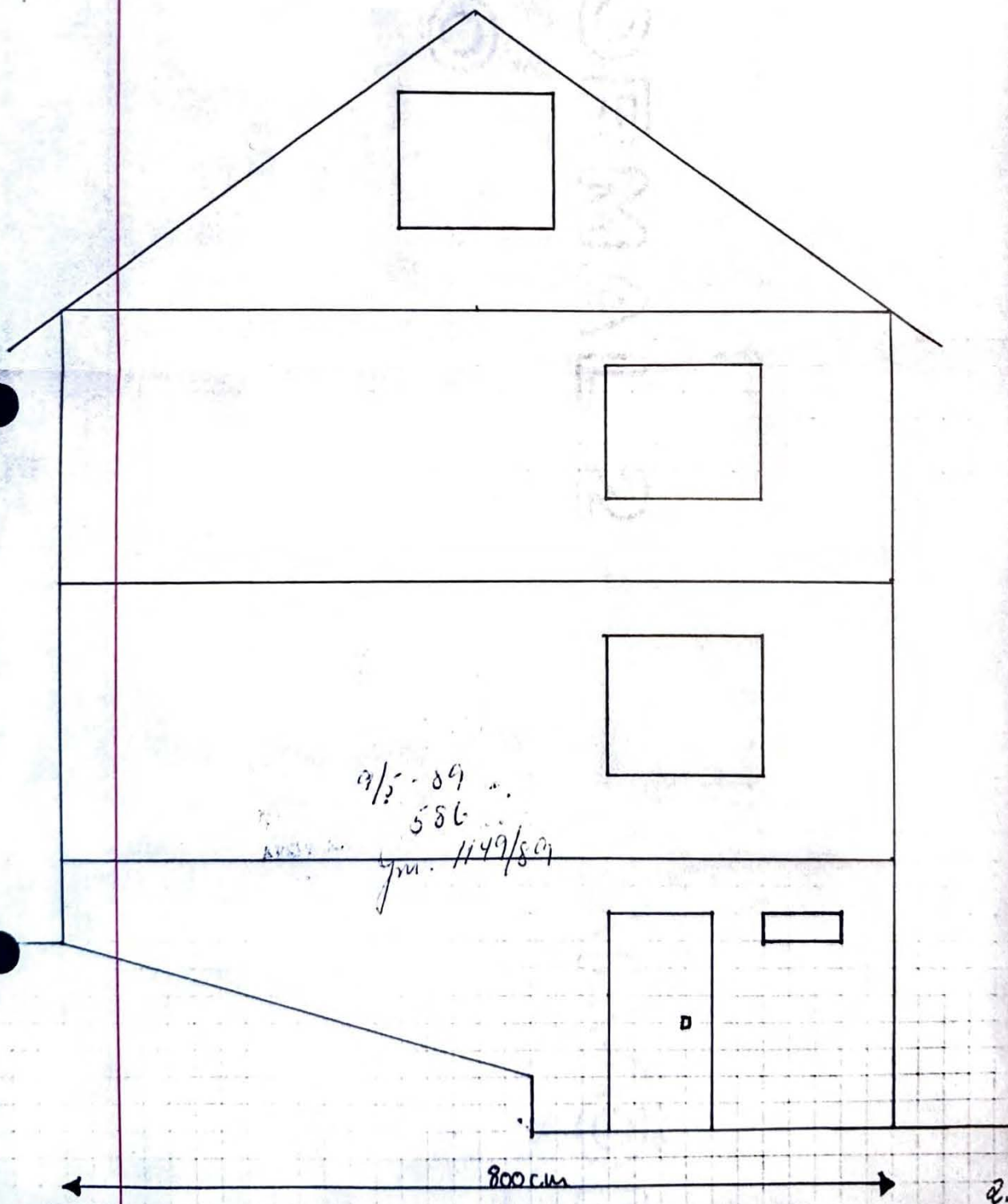
250 cm

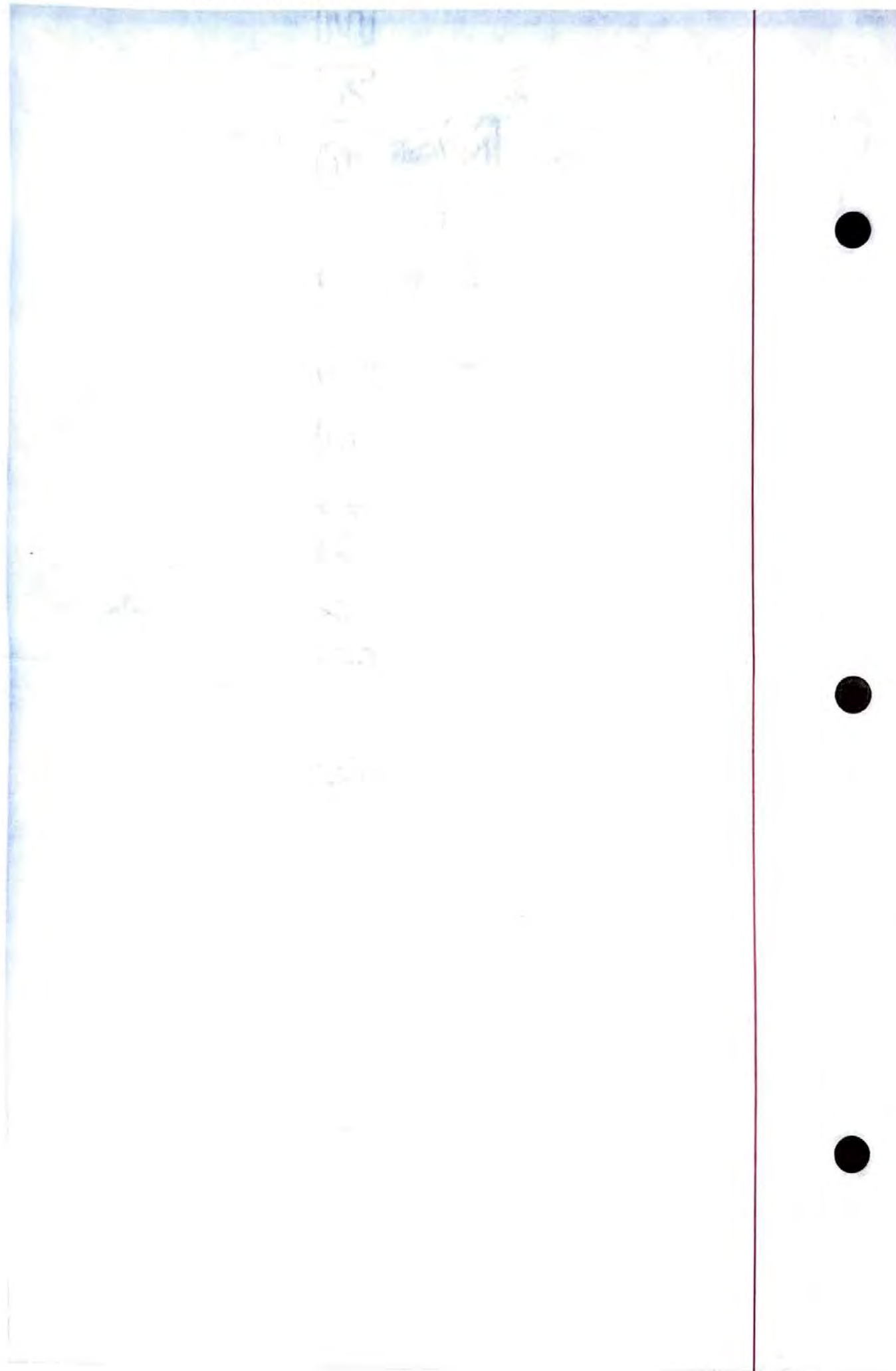
250 cm

1.

SKISSE OVER RØSTVEGG G.NR. 41/BR.NR. 41

MÅLESTOKK 1:50

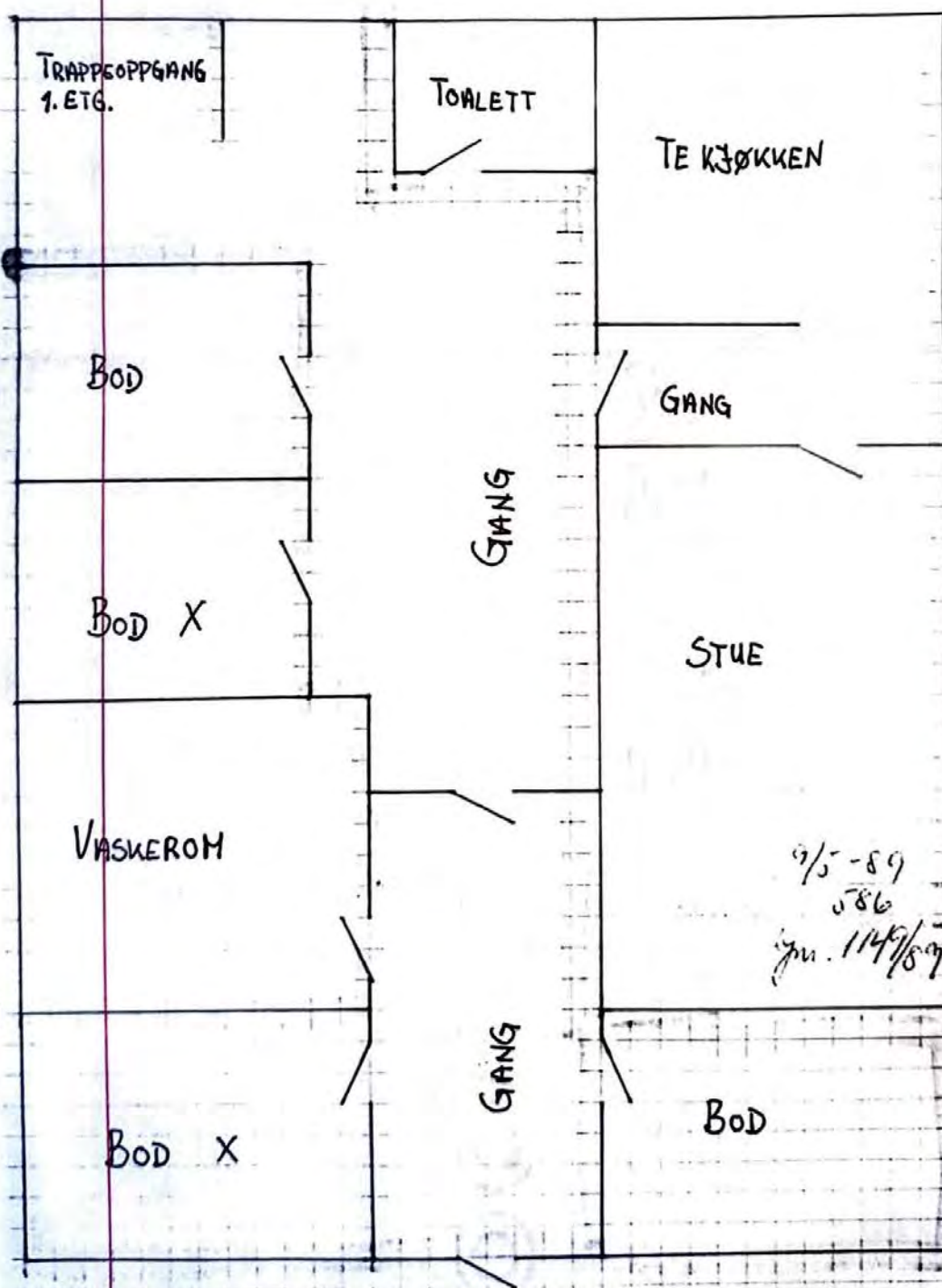


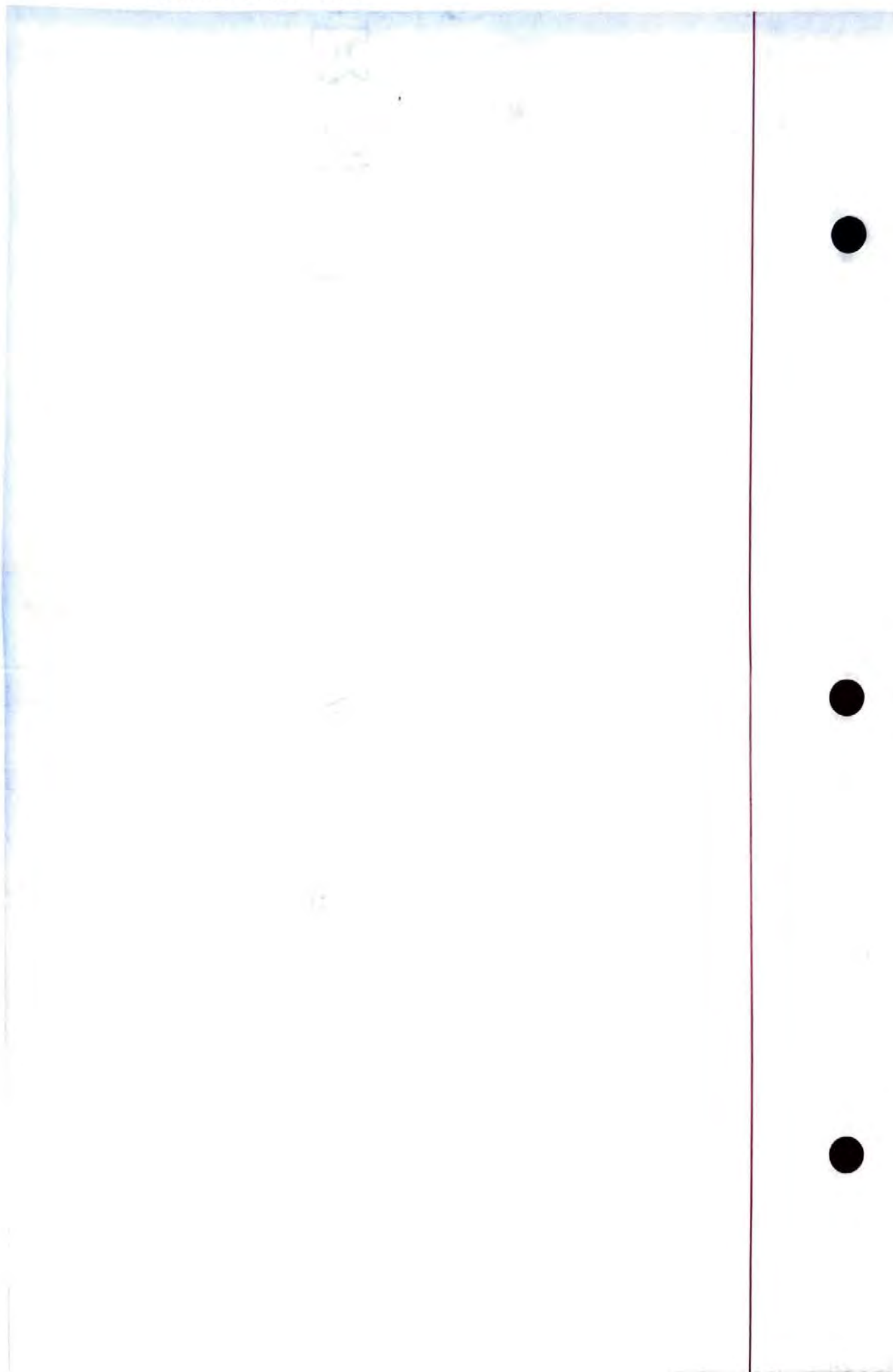


Fellesareale
Seksjonsnr. 2

SKISSE OVER KJELLER

MÅLESTOKK 1:50

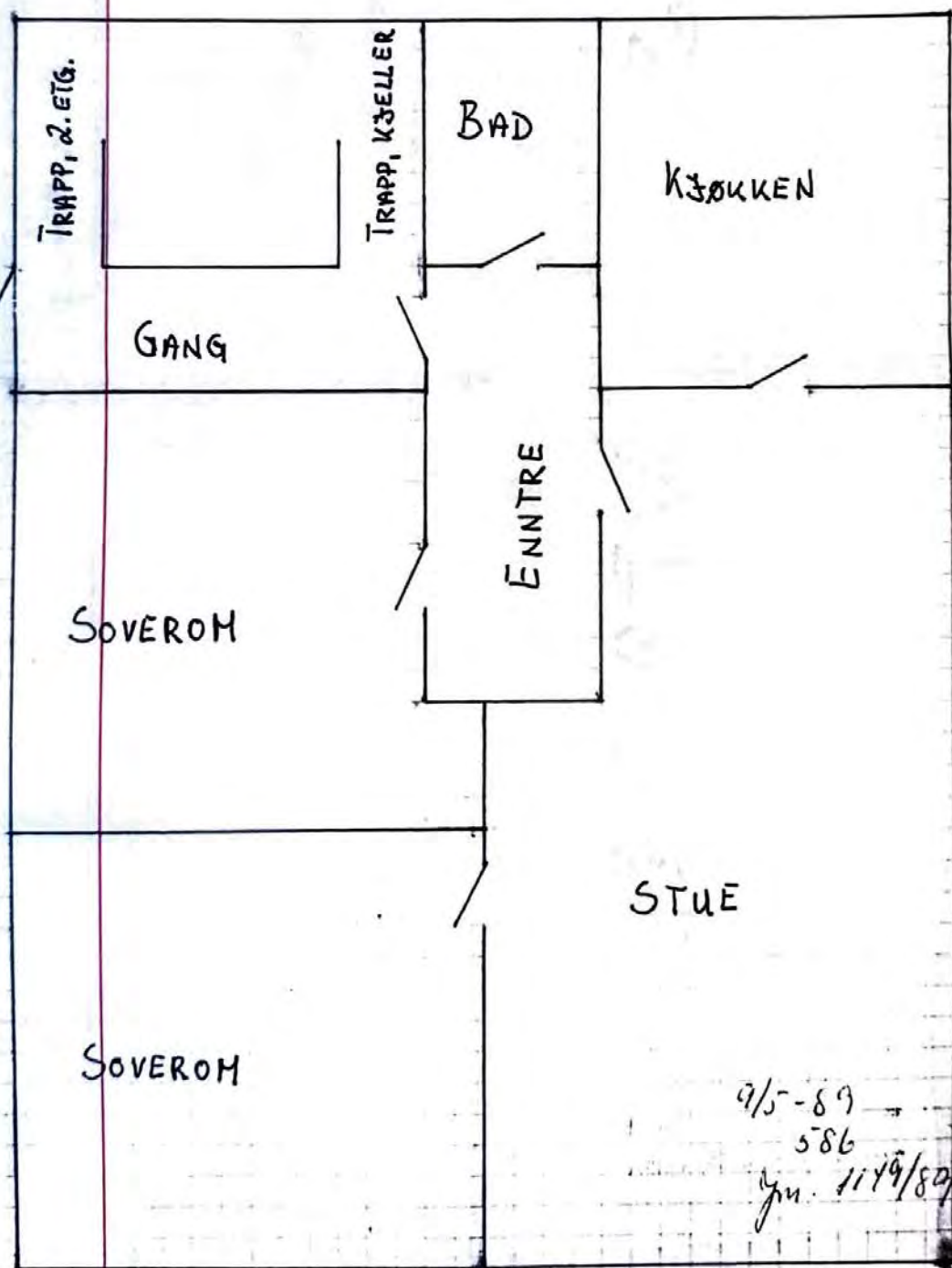




Seksjonsnr. 2

SKISSE OVER LEILIGHET 1. ETG.

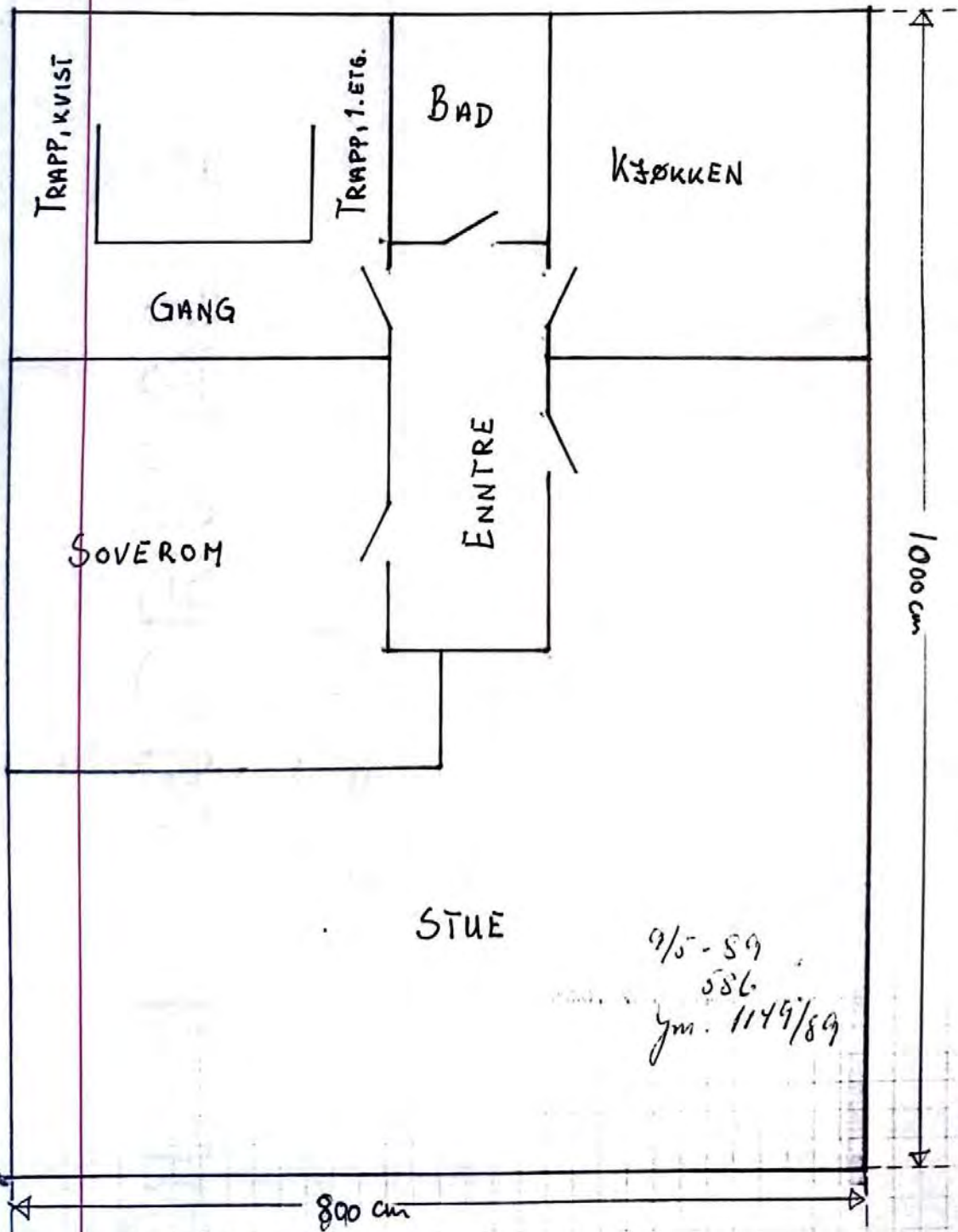
MÅLESTOKK 1:50



Seksjonsnr. 1

SKISSE OVER LEILIGHET 2. ETG.

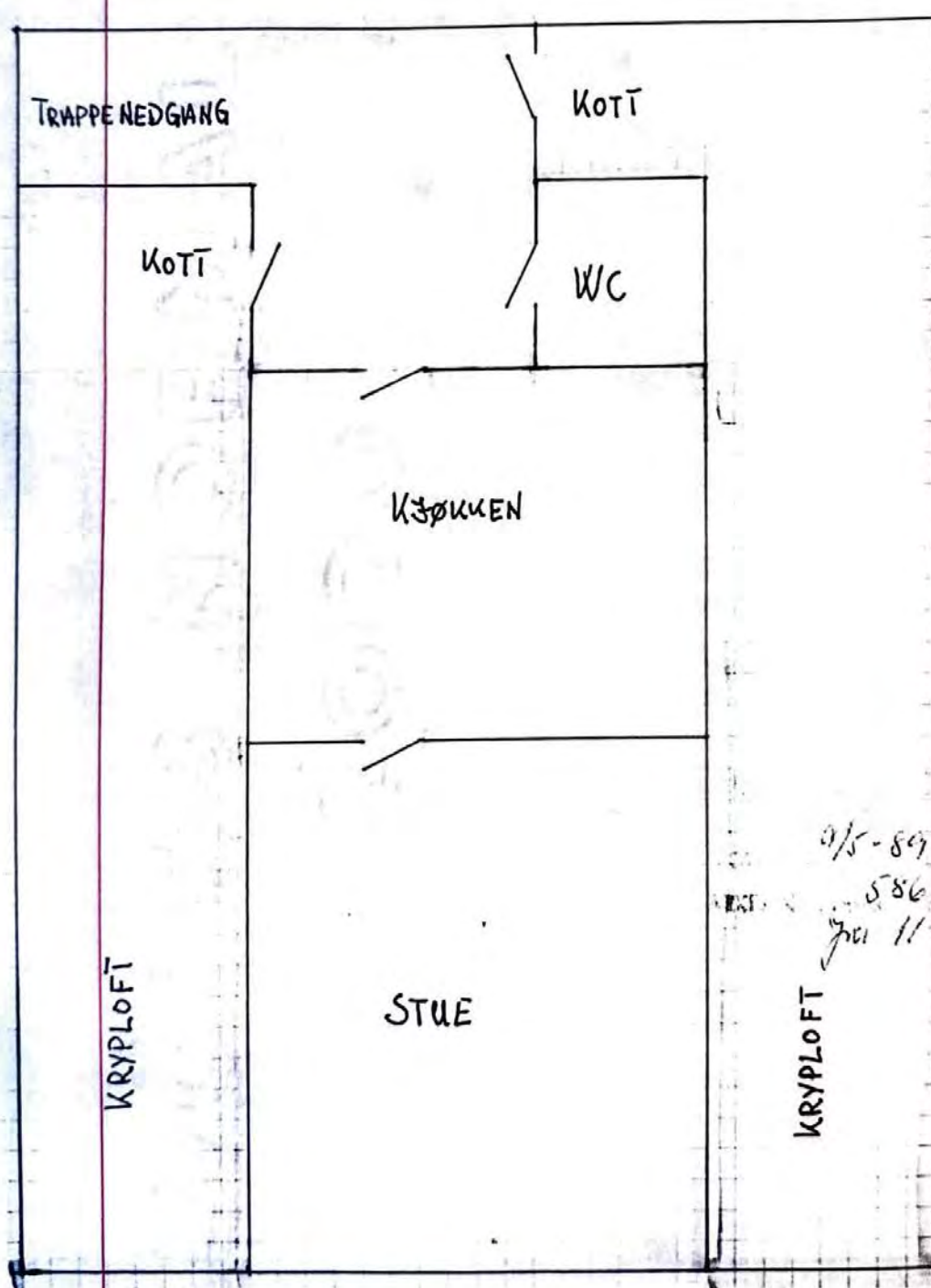
MÅLESTOKK, 1:50

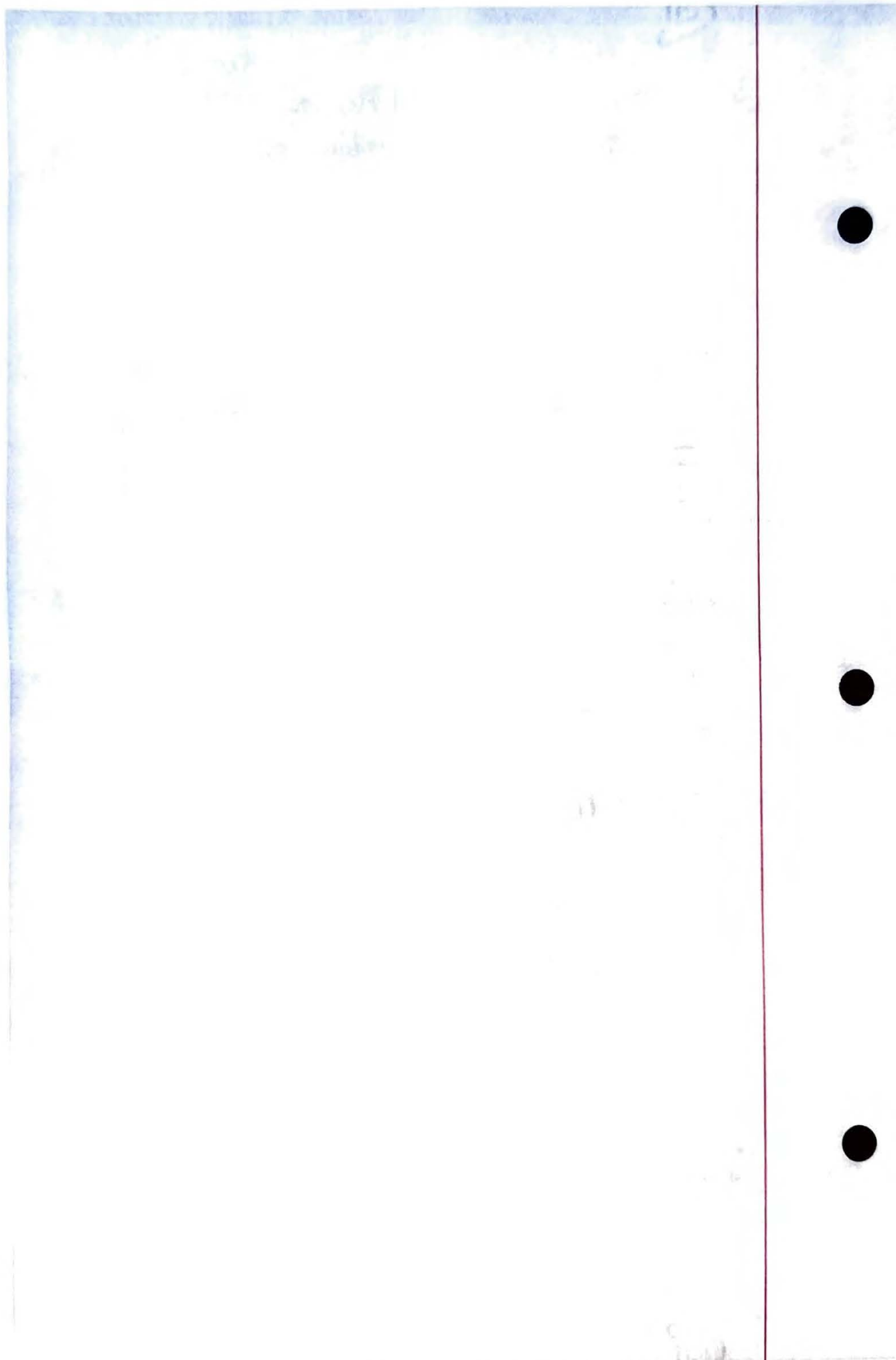


Fellesareale
Seksjonsnr. 1.

SKISSE OVER KVIST

MÅLESTOKK 1:50





Forklaring til tegning anngående seksjonering.

Gårdsnr, 41, bruksnr, 41 seksjonsnr, 2.

Fellesareal for di to seksjonene er yttergang sokkel, og felles vaskerom. Det tilhører en bod seksjon 1, ellers tilhører alt seksjon nr,2.

Trappeoppgang fra kjeller og opp til 1 etg, samt fra 1 etg og opptil 2 etg tilhører seksjon nr 2.

2 etg og loft tilhører seksjon nr, 1.

Narvik 12.10.2007.

Sign, eier seksjon nr, 1.

Jan-Helge Mikkelsen.

Jan-Helge Mikkelsen

Sign, eier seksjon nr, 2.

Even Andre Nyheim.

Even Andre Nyheim



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1806 NARVIK
Matrikelnummer: 1806-41/41/0/2
Adresse: Fagernesskrenten 40, H0101
8514 NARVIK
Siste tilsyn: 22.03.2018

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 2896

Konstruksjon Ukjent
Siste feiing 07.12.2023

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Konvertert ildsted



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	22.03.2018	Avsluttet	0	0
Feiing	04.08.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	04.08.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	20.04.2023	Avsluttet	0	0
Feiing	07.12.2023	Avsluttet	1	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

Gjempert.



J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i *Narvik*

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. *tomt 4a og b.*

.....gate nr.aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerter verdi av byggearbeidet²⁾

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m ²
Eldre bebyggelse areal	m ²
Areal av nybygg	<i>162,-</i> m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	<i>349,-</i> m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Plan av kjeller 1^{ste} og 2^{de} etg. og tværsnitt av fasader snitt og situasjonsplan.*
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Fjeld.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
*Dreneringen utføres forskriftsmessig.
Hovedkloakk og vanntilførsel anmeldes senere og overlegges.*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se situasjonsplanet.
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Tegne.
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
/
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
/
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Se situasjonsplanet.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
/
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Tegne
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
Tegne.
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
*Baldakin over kasse hovedindgangene.
Balkong for hus leilighet mot vest med utgang fra stue.*
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
2 hovedindgangstrapper, 2 kjellerindganger.

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen arker eller oppbygg over hovedgesims

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

6 m. avstand til nabogrense.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Kjellertrappe

Bredde 0.80 m. midtveis 23 cm. østve 19 cm.

Hovedtrappe fra 1. etg. til 2. etg. — 100 " — " — 24 " — " — 18.6 "

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Pipene mures m. 1/2 stens vænger og 24 x 24 cm rørb- og 15 x 24 cm luftlapp
Der ligger kominer i stien forøvrig elektrisk oppvarming
Alle rom for friskluft m. til i yttervegg. Gjøkner bod og W.C. ligger
også over bak.

§§ 104, 105, 106
og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kjeller 2.20 m. 1. etg. 2. etg. 2.50 m. 3. etg. 2.25 m.
Alle rom for 1. etg. ligger med 10% av gulvflate

§ 108.

Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Rom for vask av klær og for oppbevaring av mat og brensel
blir i kjelleren. Rom for oppbevaring og tørking av klær
blir på 2. etg.

§ 109.

Klosetter:

Der monteres et kasse for hver leilighet og et i hus kjeller.

§ 148.

Innhegning:

Avmeldes senere.

Ytterligere opplysninger:

"Varlig byggeskisse for Havn"
etter byggeskissens dato 3/10 - 1952.

Gjeldende servitutter:

Narvik den 24/3 1956.

Gunnar Augusthuss
byggherre.

Johan Lund
anmelder.

Adresse:

Adresse:

.....
ansvarshavende.

Adresse:

TR/LP.

Herr Johan Lund,

Narvik.

Anmeldelsen approberes på betingelse av at bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter overholdes i enhver henseende, samt på betingelser ang. felles brannvegg som blir å tinglyse som heftelse på eendommen. (Vedlegges).

Byggelinjer og høyder må følges etter byingeniörens utstikning. Tomtens innhegning må skje overensstemmende med gjeldende regler og etter byingeniörens utstikning.

Vann- og kloakkarbeider må ikke påbegynnes før det er anmeldt til byingeniören.

Byggetillatelseskort fra bygningsrådet blir ikke utstedt før der fremvises byggelöyve fra forsyningsmyndighetene.

En ber byggherren varsle hertil hvem som skal stå som ansvarshavende for bygget.

Narvik bygningssjefkontor, den 5. april 1956.


T. Romsloe.

NARVIK KOMMUNE

Bygningssjefen.

Ferdigattest.

Herved attesteres at hus på tomt nr. 4a, kv. nr. 601, Fagernes

matr. nr.

Gunnar Augustinussen og Alf Ole Hansen

Eier:

er oppført i overensstemmelse med den approberte og korrigerede byggeanmeldelse og kan tas i bruk.

Piper og ildsteder er godkjent iflg. rapp. fra brannsjefen

Rørleggerarbeidet " " " " " byingeniøren

Elektr. installasjoner " " " " " E-verket

Dog mangler følgende for at huset kan betegnes som fullt ferdig.

Utv. maling og puss av grunnmur.

1.
Litt innredning i kjeller.

2.
Elektrisk installasjon i kjeller.

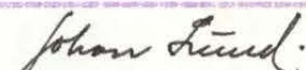
3.

4.

5.

Narvik bygningssjefkontor, den 28. juli 1958.


T. Ronsløe.


Johan Lund.

TEKNISK ETAT

Narvik kommune



Brannbakken 1
Postboks 357
8501 NARVIK

Narvik, 26. mai 1989.

J.nr. 1149/89.
Ark.nr. 586.
BS/lb.

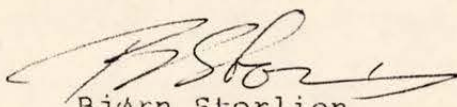
Jan Helge Mikkelsen,
Fagernesskrenten 40,

8500 NARVIK.

EIERSEKSJONERING AV GNR 41 BNR 41
FAGERNESSKRENTEN 40 NARVIK

Herved bekreftes at g.nr. 41, b. nr. 41 ikke omfattes av vedtak om utbedringsprogram eller regulering til fornyelsesområdet etter plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret


Bjørn Storlien
Bygn.sjef.

Narvik Bygningsråd
Brannbakken 1
8500 Narvik

Narvik, 7/5-89

9/5-89
MOTTAK
ARKIV NR 586
Jm. 11/9/89

Søknad om seksjonering.

Jeg søker hermed om å få seksjonert min vertikal-
delte tomannsbolig på Fagernesskrenten 40,
g.nr. 41/br.nr. 41, da jeg ønsker å selge ene
halvdelen av huset. Jeg ønsker å selge leilighet
1. etg., kjeller i kjeller, to boder (merket med x) og en
halvdel av vaskerommet, samt festeretten på halvparten
av tomten.

Jeg skal selv beholde leilighet 2. etg., kist, to boder og
halvparten av vaskerommet i kjeller, samt festerett
på halve tomten.

Arkitekttegning av huset forefinnes dessverre ikke,
hellvis ikke i bygningsrådets arkiv, da dette er undersøkt.
Håper på snarlig og velvillig behandling av denne søknad.

Vedlegg: Skisse over hus
Kopi av skjøte
Kopi av festerkontrakt.

Arbeidsgst
Jan-Helge Mikkelsen
Fagernesskrenten 40
8500 Narvik.

MELDING OM TAKST OG SKATT

Teslariu Constantin B
Fagernesskrenten 40
8514 Narvik

Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 2	Eiendommens adresse: Fagernesskrenten 40
Eierrepresentant:		Teslariu Constantin B		
Regningsmottaker:		Teslariu Constantin B		
Fritak:		Ingen		
Type Eiendom:		Formuesgrunnlag Bolig		
Antall boenheter:		1		
Boligverdi (kr):		3 300 659		
Skattenivå 70% (kr):		2 310 000		
- Bunnfradrag (100 000)		2 210 000		
Skattesats (‰):		3,25 ‰		
Eiendomsskatt (kr):		7 182		

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel

NARVIK KOMMUNE, TEKNISK		Kommunens saksnr
KODE	12 JULI 2005	SAKSBEH
142		ILM
SAKSNR.	40	DOKNR.
200501018		1

Til kommune:

NARVIK KOMMUNE

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	41	41		2		
Tiltakets art	Adresse					
	FAGERNESSKRENTEN 40 NARVIK					
Tiltakets art	Postnr					
	8514					
Tiltakets art	Poststed					
	NARVIK					
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket					
	☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg					
Tiltakets art	☒ Mindre byggarbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art					

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja	☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr
					E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene	Vedlegg nr
		E -

Arealdisponering

Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan	
	Spesifiser nærmere				
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnyttning	
	Beregningsregler i reguleringsplan				
Oppmålt tomt	☐ Prosent bebygd areal (%BYA)	☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)			
	☐ Prosent tomtutnyttelse (% TU)	☐ Annet			
	☐ Ja	☐ Nei	Tomteareal		
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Eksisterende bebyggelse			Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)				
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)				
	Bebygd areal (NS 3940)				
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket					
Vis beregning av grad av utnyttning					
Oppføring av veranda 15 m ² - 2,5 x 6 m					

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4 m	Vegmidte 5,5 m	Annen bygning 4 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr 1 -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	☐ Ja ☐ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	☒ - offentlig vannverk				
	☐ Privat vannverk				
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann				
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Beskriv				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	☒ Offentlig avløpsanlegg				
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei		
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei		
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng				

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 1	☐
Situasjonsplan	D	2 - 2	☐
Fasadetegninger og snitt	E	3 - 3	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn Evan Nyheim	Telefon (dagtid) 91779113	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Adresse FAGERNESSKRENTEN 40	Postnr 8514	Poststed Narvik	
E-postadresse	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato 05.07.05	Underskrift Evan Nyheim	Gjentas med blokkbokstaver EVEN NYHEIM	

①

Vedlegg nr

Kommunens saksnr

C-

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

NARVIK KOMMUNE

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
41	41		2
Eiendommens adresse			
FAGERNESSKRENTEN 40			
Postnr	Poststed		
8514	NARVIK		
Eier/fester			
Egon Nylund			

Det varsles herved om

☒ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☐ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
☒ Mindre byggearbeid
☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Oppføring av veranda

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:	Ansvarlig søkers postadresse
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).	
☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:	Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.	

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
NARVIK	11.07.05	Egon Nylund

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

①

Eiendom/byggested				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
41	41		2	SKRENTEN 40
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
41	38		2	JAN EVENSEN
Adresse				Adresse
SKRENTEN 71				FAGERNESKRENTEN 71
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
8514	NARVIK	8514	NARVIK	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				08.07.05 Jan Evensen

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
41	41		1	JAN HELGE MIKKELSEN
Adresse				Adresse
SKRENTEN 40				FAGERNESKRENTEN 40
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
8514	NARVIK	8514	NARVIK	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				5/7-05 Jan-Hege Mikkelsen

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
41	42			Leidulf og Solfrid Solberg
Adresse				Adresse
SKRENTEN 38				FAGERNESKRENTEN 38
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
8514	NARVIK	8514	NARVIK	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				7/7-05 Leidulf Solberg S. Solberg

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
41	38		1	MARGRETHE PAULINE EIDUM
Adresse				Adresse
SKRENTEN 73				FAGERNESKRENTEN 73
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
8514	NARVIK	8514	NARVIK	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				7/7-05 Margrethe Eidum

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
				NARVIK KOMMUNE, TEKNISK
Adresse				Adresse
				K-KODE
				12 JULI 2005
				SAKSBEH
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				200501048
				DOKNR.
				1

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign

24/05
14/705



→ NESTE SEKSJON.



NARVIK KOMMUNE, TEKNISK		
K-KODE	12 JULI 2005	SAKSBEH.
L42		
SAKSNO	200501040	DOKNR
		1

FASADER M/ NY BALKONG.	
L x B	6.0 m x 2.5 m
MALESTOKK : 1:100	
DATO	: 01.06.02.
TEGN	: E. Nyheim

EVEN ANDRE NYHEIM
FABERNÉSSKRENTEN 40
8500 NARVIK.



240/05

Even Nyheim
Fagernesskrenten 40
8514 NARVIK

Vår ref.:
200501408-2/E: L42/ILM

Deres ref.:

Narvik, 14.07.2005

Melding om tiltak - Oppføring veranda gnr. 41, bnr. 41, Seksjon 2 - Fagernesskrenten 40

Vi viser til melding om tiltak mottatt 12.07.2005. – Meldingen gjelder utvidelse av veranda. Ny godkjent veranda er 2,5 x 6 meter. Meldingen inneholder beskrivelse og fasadetegninger samt gjenpart av nabovarsel. Situasjonsplan vedlagt innkommet melding er ikke i målestokk. Gjeldende situasjonsplan har godkjenningsstempel, datert 13.07.2005.

Deres byggesøknad kommer inn under *Mindre tiltak på bebygd eiendom* i henhold til plan- og bygningslovens § 86 a.

Området er avsatt til boligformål i henhold til Kommunedelsplan for Narvikhalvøya, vedtatt 09.10.1997. Tiltaket er i samsvar med gjeldende plan.

Generell orientering:

- Det forutsettes at plan- og bygningsloven, samt gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.
- Tiltakshaver må selv avklare forholdet til eventuelle stikkledninger, kabler, luftspenn o.l. på eiendommen. Gravearbeid skal meldes på forhånd (gravemelding).

Vedtak:

Vi vil med dette meddele at saken ikke kreves tatt opp i Det faste utvalg for plansaker og at arbeidene kan starte opp. Tiltakshaver er ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og for at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes, jfr plan- og bygningslovens § 100.

Klageadgang:

I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 15 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3-tre-uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes via Arealsjefen i Narvik.

Med hilsen

AREAL OG BYGGESAK

Anne Elisabeth H. Evensen
Konst. Avdelingsleder plan og byggesak

Inger Lill Markussen
Saksbehandler

Vedlegg: Melding om tiltak med situasjonsplan, beskrivelse og tegninger

Beregning av gebyr i henhold til gebyrregulativ for 2005:		
Pkt 2.1:	Melding om tiltak.	Kr 1 020,-
Krav om gebyr som sendes tiltakshaver: Even Nyheim		Kr 1 020,-



EIENDOMSOPPLYSNING

Eiendom: FAGERNESSKRENTEN 40, 8514 NARVIK

Gnr. 41 Bnr. 41 Fnr. 0 Snr. 2

Historiske:

Målebrev: - ingen målebrev

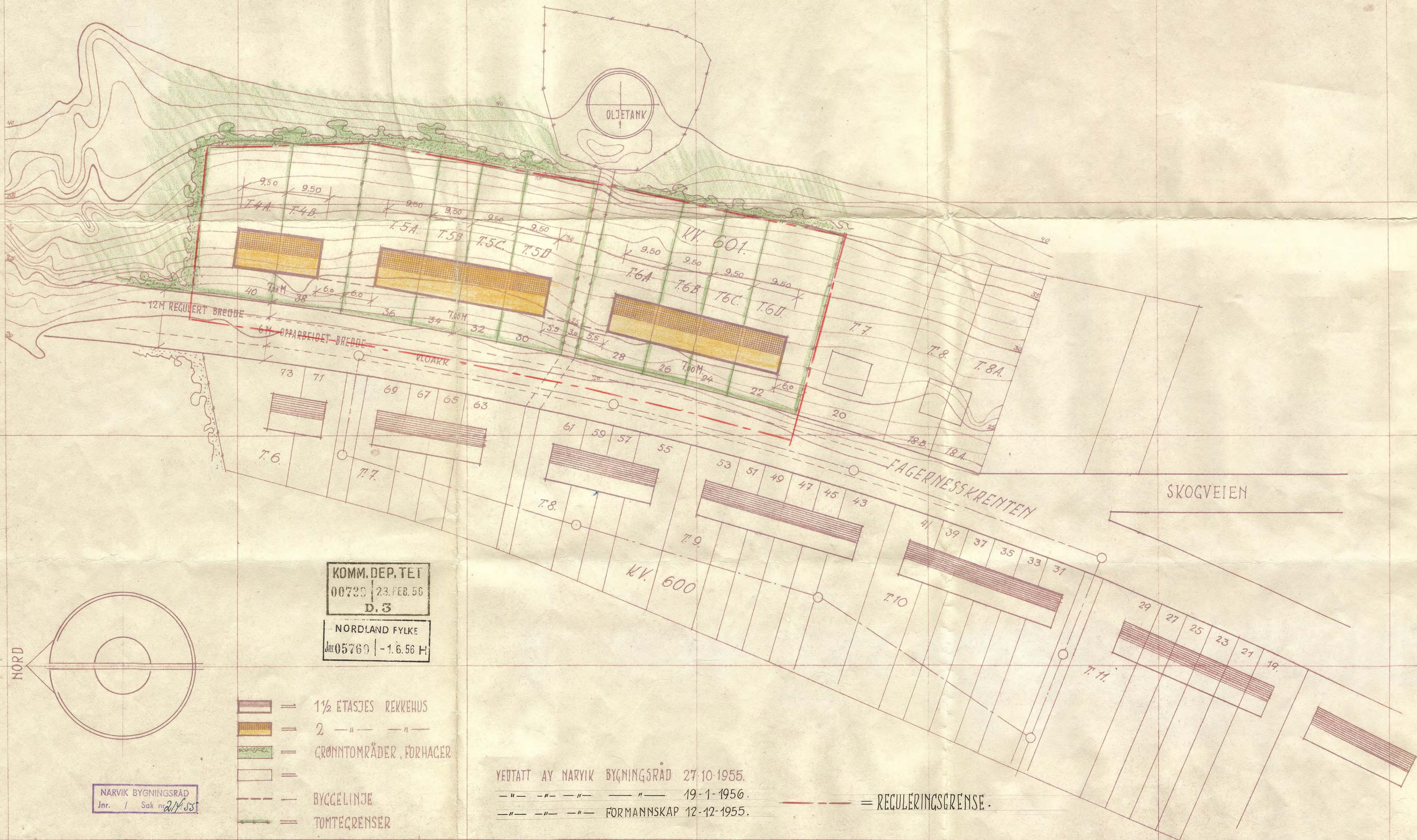
Registreringsbrev: - ingen registreringsbrev

Skylddeling: - ingen skylddeling

- Arealet på 608,1 m² (grunneiendom) er hentet fra eiendomskartet, areal og grenser er usikre. Tomten er ikke målt.

Med vennlig hilsen

Mariell Eriksen
Areal og byggesak



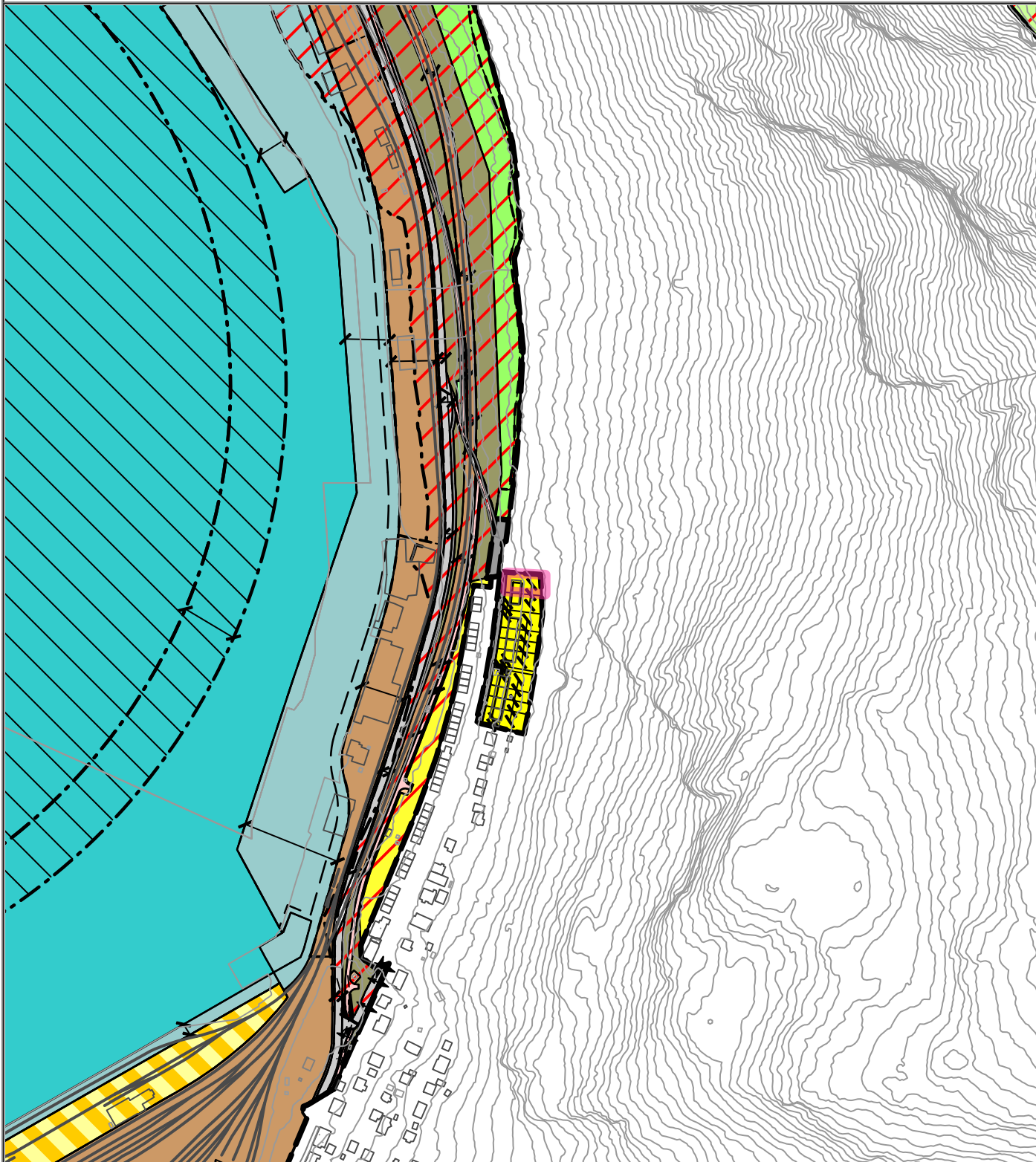
NARVIK · FAGERNES · REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR KVARTAL 601.

MÅL = 1:500.
EKVD. = 1.M.

ALT 1

NARVIK BYGN.SJEFKONTOR 27.9.1955.
TRYGVE RØMSLOE BYGN.SJEF

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0		Snr: 2
	Adresse: Fagernesskrenten 40, 8514 NARVIK					
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 6/3-2025 Sign:				Målestokk 1:5000	



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



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

	Stengning av avkjørsel
	Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje
	Boligområde
	Kjøreveg
	Friluftsområde
	Bestemmelsesområde
	Ras- og skredfare
	Frisikt
	Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Annen banegrunn - tekniske anlegg
	Annen banegrunn - grøntanlegg
	Havn
	Kai
	Vann- og avløpsnett
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	Park
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Friluftsmål

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0		Snr: 2
	Adresse: Fagernesskrenten 40, 8514 NARVIK					
	Hj.haver/Fester:					
NARVIK KOMMUNE	Dato: 6/3-2025 Sign:				Målestokk 1:5000	



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



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

-  Kraftledning - Nåværende
-  Fjernveg - Tunnel - Nåværende
-  Fjernveg - Tunnel - Fremtidig
-  Samleveg - På bakken - Nåværende
-  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
-  Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
-  Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
-  Jernbane - På bakken - Nåværende
-  Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
-  Ras- og skredfare
-  Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
-  Bane - Nåværende
-  Havn - Nåværende
-  Naturområde - Nåværende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Ferdsel - Nåværende
-  Farled - Nåværende
-  Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende

Reguleringsplan for Narvikterminalen

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID 2021001

Saksnummer 21/1215

1. Planens hensikt

Områdereguleringen legger til rette for optimalisering og utvidelse av arealer på eksisterende terminalområde, utfylling og etablering av nytt terminalområde fra eksisterende RO-RO-kai til forbi dagens Agenda-bygg, permanent malmutskipning fra eksisterende anlegg på Skarveneset, etablering av bedre løsninger for gående og syklende, utbygging av kryssingsspor fra Kleivhammaren til sør for Sjøbakken bru. Planen legger til rette for forbedrede infrastrukturløsninger både internt i terminalområdet og omkringliggende offentlig vegnett.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrense

Som angitt i plankartet eller generell løsning i henhold til Plan- og bygningsloven.

2.2 Krav til søknad for tiltak etter plan- og bygningsloven

Vedlagt søknad om byggetillatelse skal det følge kart i målestokk 1:500. Det skal vises opparbeiding av tomta med atkomst, parkering, areal for på- og avlasting, utelager, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer og gjerder over 1,5 m., belysning, utstyr for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning, støyskjermer/-voller o.a.

Innen tomtene må det avsettes nødvendig manøvreringsareal for den trafikk som virksomheten medfører.

Før igangsettingstillatelse gis, må detaljert VAO-plan for området godkjennes av Narvik Vann.

For mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Omlægging av kommunal VA-infrastruktur må plangodkjennes av Narvik Vann KF før utførelse.

2.3 Bebyggelse

Utforming av bygninger innenfor planområdet skal sees i sammenheng og tilpasses hverandre mht. form og uttrykk. Takoppbygg for ventilasjon og heissjakter på tak kommer i tillegg til maksimal byggehøyde og tillates å dekke inntil 15 % av takflaten, i maksimalt én normal etasjehøyde. Andre tekniske anlegg, tekniske rom og lignende skal bygges inn i bygninger eller skjermes med murer, vegger eller annen innhegning så langt det er mulig.

2.4 Utfylling, skjerming og estetikk

Utfylling i sjø skal settes i stand som ordnet steinfylling, mur eller ha en front med pelet brygge/kai. Der det ikke blir bygd kaier skal det legges ut en ordnet steinfylling med god og stabil avslutning. Det tillates utfyllinger og motfyllinger under havnivå i formål for havneområde i sjø.

Det skal utføres tiltak som reduserer spredning av partikler i sjø, og det skal utarbeides en egen tiltaksplan for utfyllingen. Tiltak som anbefales i utredning om vannforskriften §12 skal følges opp nærmere ved igangsettelse av delområder som omfatter utfylling i sjø. Utfyllinger skal ha god avslutning mot sjøen, med plastring, kai eller nedtrapping.

I områder der man ikke trenger direkte kontakt mellom sjø og funksjoner på land, kan det etableres vegetasjonsskjermer.

Ved utfylling i trasé for pumpeledning må denne ivaretas særskilt.

2.5 Terrengbehandling og beplantning

Terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at de visuelt sett tilpasses omgivelsene. Veg- og jernbaneskråninger, voller og andre tiltak i terrenget skal utformes og beplantes med stedegen vegetasjon som krever minimalt vedlikehold. Eksisterende busker og trær skal i alle områder søkes bevart.

2.6 Farled og sjøarealer

Alle tiltak i sjø og som vil ha konsekvenser for farleder vurderes opp mot Havne -og farvannsloven §14, med tilhørende krav til videre prosess.

2.7 Støy

Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer, legges til grunn med hensyn på støy til omgivelsene.

Økt togtrafikk ut over dagens nivå medfører at tiltakshaver, etter igangsetting av tiltaket, skal måle støynivået og gjennomføre støydempende tiltak for de boliger som får økt sitt støynivå utover dagens nivå, dog begrenset ned til de krav som settes i T-1442.

Den trafikkmengden (bane, veg og terminal) som skal legges til grunn for støyberegningene, skal samsvare med aktiviteten ved den antatt maksimale kapasiteten i terminalen etter gjennomføring av det aktuelle tiltaket.

Teknisk forskrift krav til innendørs lydnivå skal legges til grunn for dimensjonering av støytiltak for eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i plan. For bygninger med støyfølsom bruksformål som etter etablering av gang-/sykkelveg og støyskjerm ved Fagernesskrenten og mellom spor 1 og 2 har et innendørs lydnivå i oppholds- og soverom $L_{p,A,24h} > 30$ dB skal det tilbys støydempende tiltak. Skjermingstiltakene kan være fasadetiltak, lydvindu, ventilasjon osv. slik at det oppnås tilfredsstillende innendørs lydnivå $L_{p,A,24h} < 30$ dB. Evt. tiltak for å sikre innendørs lydnivå må også sikre tilfredsstillende luftkvalitet i samsvar med teknisk forskrift (evt. balansert ventilasjon).

2.8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltakene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Helhetlige løsninger for området skal vises i illustrasjonsplan knyttet til rammesøknad.

2.9 Utslipp til vann

Avrenning fra malmhåndtering og fra tining av malm, samt overflatevann og vann fra renhold skal samles opp og ledes til oljeavskiller og sandfangskum, som er drevet i samsvar med forurensningsforskriften kap. 15. Krav til utslipp av oljeholdig avløpsvann, før utslipp til sjø. Ved utslipp skal maksimal konsentrasjon av oljeprodukter ikke overstige 25 mg/l og av suspendert stoff ikke overstige 50 mg/l.

2.10 Utslipp til luft

All malmhåndtering skal skje i lukket anlegg og det skal etableres støvfilter ved omlastingsstasjoner slik at utslippet minimeres. Ved utslipp skal maksimal konsentrasjon av støv og fe ikke overstige 5mg/Nm³ ved

hovedfilter og 3mg/Nm³ ved 5 filter på transportbånd. Mengde pr time skal ikke overstige 0,4 kg/t ved hovedfilter og 0,25 kg/t ved 5 filter på transportbånd.

Utslipp av mineralsk støv/støv/partikler fra totalaktiviteter ved anlegget ikke skal medføre at mengde nedfallsstøv overstiger 5 g/m² og måned regnet som mineralsk andel ved mest berørte nabo.

Følgende tiltak for reduksjon eller forhindring av diffuse utslipp av svevestøv og støvflukt fra lagringshauger skal settes i verk:

- a) All malmhåndtering og tilsvarende massehåndtering skal skje i lukket anlegg.
- b) Støvfilter ved omlastingsstasjoner.
- c) Bulklager for malm skal være innebygd.
- d) Etablering av teleskopisk fallrør fra siste beltetransportør for reduksjon av mulig støvspredning når malmkonsentrat faller.
- e) Bruk av vannspray om malmkonsentratet er tørrere enn 5 % og dermed støver.
- f) System for støvoppsamling i forbindelse med avisning og tømning av malmvogner.
- g) Renhold og oppsamling av spill av malmkonsentrat/støv.

2.11 Automatiske fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal tiltaket straks stanses dersom det berører kulturminnene, eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8 (Kulturminneloven). Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

2.12 Fremmede arter

I planområdet er det registrert flere fremmede arter som må fjernes i forbindelse med tiltak. Før anleggsarbeid på land starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

2.13 Atkomst til terminalområdet

Det skal til enhver tid være to atkomster til terminalområdet for utrykningskjøretøy. Plassering av bygg må hensynta behovet for en sammenhengende internveg. Internveg mellom atkomstene i nord- og sør-enden av jernbaneterminalen tillates ikke gjenbygd og må ivaretas i framtidige plan- og byggesaker.

2.14 Strømforhold

Ved utfyllinger i sjø i tilknytning til Fagernesstraumen og øvrige utfyllinger i planområdet av vesentlig beskaffenhet, skal det fremlegges tidevannsstrømanalyse som viser strømmens påvirkning på maritime operasjoner i Narvikbukta. For slike utfyllinger må det fremlegges relevant dokumentasjon som viser hvordan eventuell endret strømhastighet og strømretning påvirker disse operasjonene, herunder bulkships ankomst og avgang fra kai med taubåtassistanse og oppankring og ankerligge mv.

Narvik Havn KF og Kystverket har kunnskap om hva en slik analyse bør bestå av. Kystverket skal godkjenne nevnte utfyllinger basert på fremlagt dokumentasjon om strømmens påvirkning på maritime operasjoner i Narvikbukta.

2.15 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygninger som inneholder arbeidsplasser, derunder uteområder.

2.16 Opp- og utfylling

Det er tillatt å fylle ut i sjøen og opp til kote 4,2 uavhengig av om enkeltflatene innenfor planområdet stiller krav om vedtatt detaljregulering før de kan bebygges. Utfylling skal gjennomføres iht. godkjent tiltaksplan, plan for massehåndtering og geoteknisk prosjektering.

2.17 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Planen skal vise

- a) Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen
- b) Planlagt terreng, samt eksisterende terreng der dette finnes
- c) Veier, gangareal, havne- og kaianlegg, parkeringsareal, manøvreringsareal, arealer og anlegg for utendørs lagring
- d) Plassering av kraner, sporområder, belysningsanlegg og andre tekniske installasjoner utendørs
- e) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner
- f) Prinsipløsning for flom- og overvannshåndtering
- g) Støyskjermingstiltak

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

2.18 Risiko for havnivåstigning og stormflo

For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 3,3. For alle tiltak etter pbl § 1.6 som berører areal under kote 3,3 meter skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.

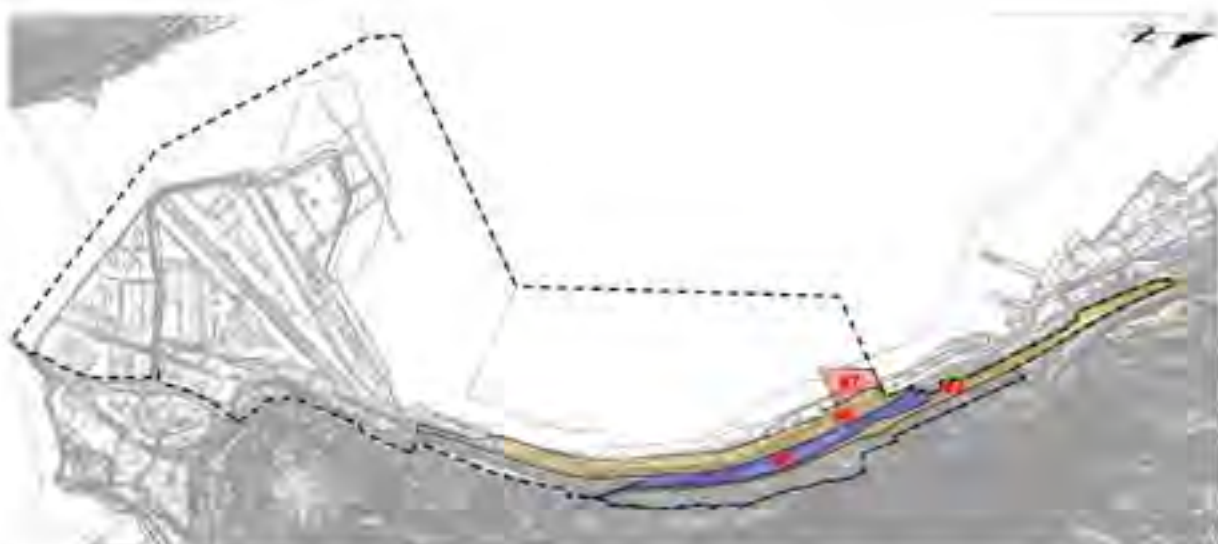
2.19 Høyder og utnyttelse

Regulerte byggehøyder skal beregnes som største høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Tegninger som viser bebyggelsens høyde skal vise både kotehøyde og høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Parkeringsplasser for ansatte og besøkende skal medregnes i beregningen av %-BYA med sin faktiske størrelse, men aldri med mindre enn 18 m² pr. plass.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (bestemmelsesområde #4-7)

Innenfor bestemmelsesområdene #4-7 stilles det krav om utarbeidelse av detaljregulering som grunnlag for fremtidig utbygging av områdene, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 11.



Plankravet gjelder ikke for utfylling og opparbeiding av terreng innenfor rammen av kotehøyder og formål gitt i kart og bestemmelser.

For områdene innenfor bestemmelsesområdene skal det gjennomføres detaljerte ingeniørgeologiske utredninger knyttet til skredfare opp mot planlagt tiltak. Det skal videre vurderes behov for skredsikringstiltak i bestemmelsesområde #3.

Tiltak som påpekt i områdereguleringens ROS- og RAMS-analyser skal følges opp i forbindelse med detaljreguleringene av de ulike områdene.

I forbindelse med detaljregulering av terminal nord skal flytting og omplassering av Fagernesveien 16 (Brygga i Kleiva) vurderes nærmere. Planoverganger langs havnesporet saneres i forbindelse med etablering av terminal nord. Statens vegvesen skal involveres i arbeidet med vurderinger av risiko ved øvrige planoverganger.

Tiltak som påpekt i områdereguleringens ROS- og RAMS-analyser skal følges opp i forbindelse med detaljreguleringene av de ulike områdene. Ved detaljregulering skal det særskilt utredes for støy, det skal etableres avbøtende tiltak dersom grenseverdiene overstiger kravene gitt i T-1442.

Støy skal også særskilt utredes i forbindelse med detaljreguleringene av områdene. Det skal etableres avbøtende tiltak dersom grenseverdiene overstiger kravene gitt i T-1520

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse (B)

Felt B reguleres i tråd med dagens bruk, og tas med i planavgrensningen med formål om å sikre underlag for bestemmelsesområde for midlertidig rigg- og anleggsområde (#1).

4.1.2 Næringsvirksomhet (NÆ1-3)

Generelt

Næringsområde NÆ1-3 skal benyttes til næring, lagerbebyggelse og havnerelatert industri med tilhørende anlegg.

Utnyttingsgrad

Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad (BYA) på 80 %. Parkering på bakkeplan inngår i arealet.

Byggehøyder og takutforming

Maksimal byggehøyde 20 m målt ut fra planert terrengs gjennomsnittshøyde.

Randsoner

Randsonen mot boligområdene langs Fagernesveien og Fagernesskrenten skal beplantes og gis et tiltalende utseende.

4.2.1 Kombinert terminal/næring – BAA1-5

BAA1

- a) Området skal benyttes til terminal- og lagervirksomhet. Innenfor området kan det etableres havneanlegg for containerhåndtering, bulklaste og stykkgoods o.l. Kai kan etableres mot vest. Innenfor området kan det også etableres kontor og trafikkareal for havnevirksomhet, samt annen nødvendig bebyggelse tilknyttet virksomheten, herunder prosessanlegg på eller ved kaikant.
- b) Innenfor området tillates det etablert energistasjon med tilhørende kaianlegg. Det må gjennomføres risikoanalyser iht. gjeldende lovverk som ivaretar sikkerheten for omkringliggende bebyggelse og infrastruktur.
- c) Deler av området kan ligge utenfor terminalgjerdet.
- d) I området tillates en maksimal utnyttelsesgrad (BYA) på 80%.
- e) Byggehøyder kan være inntil 30 m. målt ut fra planert terrengs gjennomsnittshøyde. Kraner tillates med største høyde til kranarm på inntil 55 m. Siloer tillates på inntil 40 m.
- f) Parkering på bakkeplan inngår i arealet.
- g) Åpen lagring av mineraler/masser tillates ikke. Mineraler skal mellomlagres innendørs.
- h) Tiltak og utbygging av området må hensynta behov for internveg på terminalområdet.
- i) Arealene kan benyttes til rigg, anleggsområde, midlertidig massedeponi, midlertidig vegomlegging og anleggstrafikk under bygge- og anleggsperioden.
- j) Om energistasjon skal være offentlig tilgjengelig må det gjennomføres trafikale vurderinger i byggesøknad. Utomhusplan i byggesøknad skal vise atkomst til området i sammenheng med atkomst og internvegnettet på terminalområdet for øvrig.

BAA2-3

- a) Området skal benyttes til terminal- og lagervirksomhet. Innenfor området kan det etableres havneanlegg for containerhåndtering, bulklaste og stykkgoods o.l. Innenfor området kan det også etableres kontor og trafikkareal for havnevirksomhet, samt annen nødvendig bebyggelse tilknyttet virksomheten, herunder prosessanlegg på eller ved kaikant.
- b) Deler av området kan ligge utenfor terminalgjerdet.
- c) I området tillates en maksimal utnyttelsesgrad (BYA) på 80%.
- d) Byggehøyder kan være inntil 30 m målt ut fra planert terrengs gjennomsnittshøyde. Takutforming tilpasses omgivelser og funksjon.
- e) Parkering på bakkeplan inngår i arealet.
- f) Åpen lagring av mineraler tillates ikke. Mineraler skal mellomlagres innendørs.
- g) Tiltak og utbygging av området må hensynta behov for internveg på terminalområdet.
- h) Arealene kan benyttes til rigg, anleggsområde, midlertidig massedeponi, midlertidig vegomlegging og anleggstrafikk under bygge- og anleggsperioden.

BAA4

- a) Området skal benyttes til nærings-, terminal- og lagervirksomhet. Innenfor området kan det etableres havneanlegg for containerhåndtering og stykkgoods o.l. Innenfor området kan det også etableres kontor og trafikkare

- b)
- c) al for nærings- og havnevirksomhet, samt annen nødvendig bebyggelse tilknyttet virksomheten.
- d) Deler av området kan ligge utenfor terminalgjerdet.
- e) I området tillates en maksimal utnyttelsesgrad (BYA) på 90%.
- f) Byggehøyder kan være inntil 25 m målt ut fra planert terrengs gjennomsnittshøyde. Takutforming tilpasses omgivelser og funksjon.
- g) Parkering på bakkeplan inngår i arealet.

BAA5

- a) Området skal benyttes til terminal, nærings- og lagervirksomhet. Detaljert arealbruk vil måtte avklares i detaljregulering av området.
- b) Innenfor området tillates det etablert energistasjon med tilhørende kaianlegg. Det må gjennomføres risikoanalyser iht. gjeldende lovverk som ivaretar sikkerheten for omkringliggende bebyggelse og infrastruktur. Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengtilpasning og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områder som etter utbygging skal overtas av kommunen skal opparbeides etter utomhusplan som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Innen hvert enkelt område skal det være gjennomgående materialbruk og utforming.

Offentlige veger, fortau og gang- og sykkelveg skal være utformet i henhold til gjeldende vegnormaler.

4.3.2 Kjøreveg (KV1-10)

f_KV1 – Kv 9910 - Skarvenesvegen i terminalen

Søndre adkomst til Narvikterminalen. Vegen skal være felles adkomst samtlige eiendommer på det nye helhetlige terminalområdet.

o_KV2 – E6 Skarvenesveien

Området nyttes til (offentlig) kjøreveg frem til terminalgrensen der vegen kan stenges med bom.

f_KV3

Kjøreveg 3 er felles adkomst for eiendommene 41/1, 41/338, 41/351 og 41/353.

f_KV4

Kjøreveg 4 er felles adkomst for eiendommene 41/259, 41/357, 41/358, 41/408, 41/376, 41/259, 41/29 og 41/372.

f_KV5

Kjøreveg 5 er felles adkomst for eiendommene 41/30 og 41/399.

f_KV6

Kjøreveg 6 er felles adkomst for eiendommen 41/61.

o_KV7

Kjøreveg 7 er felles adkomst for eiendommene 41/59, 41/60, 41/443, 41/62, 41/63, 41/64, 41/66, 41/65, 41/67, 41/51, 41/50, 41/49, 41/48, 41/47, 41/46, 41/45, 41/44, 41/43, 41/42, 41/41, 41/38, 41/39 og 41/40.

o_KV8-9 – Kv 1500 – Fagernesveien

Ny veg bygges med kjørebredde 7 meter på rettstrekk, med tilstrekkelig utvidelse i kurver. I tillegg kommer skjæring/fylling, støttemurer, gjerder, rekkverk, drenering og snøopplag.

For gjennomføring av omlegging av Fagernesveien med skjæring nærmere Fagerneslinja kreves det detaljreguleringsplan.

f_KV10

Nordre adkomst til Narvikterminalen. Vegen skal være felles adkomst til samtlige eiendommer på det nye helhetlige terminalområdet.

o_SK

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Regulert areal (o_SK1) består av eksisterende veg- og jernbanetrasé.

4.3.3 Gang/sykkelveg (GS1-6)

o_GS1-3

Gang/sykkelveg 1-2 er offentlig og har en regulert bredde på 3 meter.

o_GS4

Gang/sykkelveg 4 skal skjermes fra bebyggelse i tilstøtende boligformål. Skjerming kan bestå av beplantning eller lettere konstruksjoner/gjerder og plasseres innenfor areal avsatt til Annen veggrunn – tekniske anlegg i plankartet. Utforming og plassering av skjerming skal gjennomføres i dialog med berørt boligeiendom. Gang/sykkelveg 4 kan benyttes som adkomstveg i forbindelse med vedlikehold på teknisk infrastruktur (VAN1-2).

o_GS5-6

For gjennomføring av omlegging av Fagernesveien med tilhørende skjæringer og gang- og sykkelveg kreves det egen detaljregulering jf. bestemmelsessone #5.

4.3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-20)

f_AVT1

Det tillates i område f_AVT1 anlagt tekniske konstruksjoner knyttet til veganlegg eller teknisk infrastruktur forbundet med område ABT1 eller BAA1. Området kan videre benyttes til infrastruktur forbundet med havneanlegg i BAA1.

f_AVT7-8

Felt f_AVT7-8 skal benyttes til belysning eller tekniske konstruksjoner knyttet til overgang mellom kjøreveg og tilstøtende areal. Det tillates fremtidig opparbeidelse av fortau og/eller utvidelse av vegtrasé.

o_AVT18

Det tillates i område o_AVT18 anlagt tekniske konstruksjoner knyttet til veganlegg eller kommunalteknisk infrastruktur.

f_AVT2-6, o_AVT9-17 og o_AVT19-20

Annen veggrunn – tekniske anlegg f_AVT2-6, o_AVT9-17 og o_AVT19-20 er sideareal, skråninger, grøfter, ramper og snøopplag. Terrenginngrep for veganlegg skal utføres på en skånsom måte tilpasset kravene til løsning og dokumentasjon, og hele veganlegget skal ferdigstilles samtidig.

4.3.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-12)

Så sant det ikke kommer i konflikt med føring av veg eller fortau skal areal i felt AVG1-10 beplantes med vegetasjon eller gis en avslutning mot sjøen (hvor dette er aktuelt) som gjennom steinsetting eller tilsvarende sikrer en god landskapsmessig kvalitet.

o_AGV1-6

I felt o_AVG1-6 tillates det langs Skarvenesvegen etablert en allé.

o_AGV7

I felt o_AGV7 tillates det etablert busskur eller annen venteplass for reisende med kollektivtransport.

o_AGV9 og o_AVG10

I felt o_AVG9 og o_AVG10 tillates det etablert parkering i forbindelse med boliger langs Fagernesskrenten.

o_AVG8, o_AVG11 og o_AVG12

Områdene er sideareal, skråninger, grøfter og snøopplag. Terrenginngrep for veganlegg skal utføres på en skånsom måte tilpasset kravene til løsning og dokumentasjon, og hele veganlegget skal ferdigstilles samtidig.

4.3.6 Trase for jernbane (JB1-2)

Felles for JB1-2

Området skal benyttes til banelegeme og sporanlegg med tilhørende fylling/skjæring, støyskjerm i henhold til støyberegninger for det konkrete anlegget og støttemurer. Bygninger og anlegg som er nødvendig for jernbanedriften kan oppføres innenfor jernbanens område.

Kryssingsspor (JB2)

Innenfor felt JB2 kan det etableres kryssingsspor og jernbaneplattform. Endelig plassering og detaljer mht. konkret utbygging avklares i egen detaljregulering.

4.3.7 Annen banegrunn – tekniske anlegg (ABT1-3)

ABT1

Område for jernbaneterminal, spedisjonsområde, oppstillingsplasser for konteinere, bilfrakttterminal, parkerings- og manøvreringsarealer, lastegater, lastekraner og trafikkarealer.

Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper, lysmaster og lignende skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor området. Ved beskrivelse av belysning av terminalområdet, skal det tas spesielt hensyn slik at belysningen sjenerer nabobebyggelsen i minst mulig grad.

Forhold knyttet til drift, støy- og luftforurensning i forbindelse med terminaldriften skal utredes nærmere i detaljreguleringen. Det stilles krav til avbøtende tiltak ved grenseverdier som overskrider T-1442 og T-1520.

Området skal avgrenses av gjerder som innfrir aktuelle krav til avsperring av internasjonale gods- og havneterminaler, og som er godkjent av Narvik kommune.

Området skal ha atkomst fra Skarvenesvegen og nord i planområdet. Det kan etableres separate inn-/utkjørsler fra deler av terminalen som er separert fra den øvrige terminalen i henhold til aktuelle regler for terminalsikring.

Innenfor området tillates det oppført bygg og anlegg som er nødvendig for terminaldriften eller som anses forenlig med denne. I området tillates en maksimal utnyttelsesgrad (BYA) på 30%. Spor og areal for midlertidig hensetting av gods og containere inngår ikke i denne utnyttelsesgraden. Maksimal byggehøyde er 15 m. Plassering av bygg må hensynta behovet for en sammenhengende internvei mellom sørlig og nordlig atkomst.

ATB2

Areal tillates ikke bebygd, foruten etablering av energistasjon for tyngre kjøretøy. Det må gjennomføres risikoanalyser iht. gjeldende lovverk som ivaretar sikkerheten for omkringliggende bebyggelse og

infrastruktur. Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengtilpasning og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.

ABT3 – Terminal nord

Det skal etableres tre nye spor langs Fagernesveien som nedtegnet i plankartet. Arealet tillates bebygd med mindre driftsbygninger og innretninger for en effektiv terminaldrift. Endelig plassering og detaljer mht. konkret utbygging avklares i egen detaljregulering. Forhold knyttet til drift, støy- og luftforurensning i forbindelse med terminaldriften skal utredes nærmere i detaljreguleringen. Det stilles krav til avbøtende tiltak ved grenseverdier som overskrider T-1442 og T-1520.

Arealene kan benyttes til rigg, anleggsområde, midlertidig massedeponi, midlertidig vegomlegging og anleggstrafikk under bygge- og anleggsperioden.

4.3.8 Annen banegrunn – grøntareal (ABG1-3)

ABG1-2

Områdene ABG1-2 skal benyttes til baneformål og sikre arealer som er av vesentlig betydning for ordinær drift og vedlikehold av jernbanen.

ABG3

Innenfor felt ABG3 kan det etableres gangpassasje mellom plattform i felt JB2 og Fagernesvegen. Området skal ellers benyttes til baneformål og sikre areal som er av vesentlig betydning for ordinær drift og vedlikehold av jernbanen.

4.3.9 Havn (H)

Område o_H er areal direkte knyttet til lasting/lossing av skip. Arealene kan også benyttes til oppstilling av konteinere og til vei-, parkerings- og manøvreringsarealer i den grad det ikke går utover kaiens primære funksjoner. Innenfor arealene kan det oppføres havne- og terminalrelaterte installasjoner og bebyggelse. I området tillates en maksimal utnyttelsesgrad på inntil 10%. Byggehøyder kan være inntil 10 m målt ut fra planert terrengs gjennomsnittshøyde.

Områdene skal fylles ut innenfor rammen av kotehøyder og formål gitt i kart og bestemmelser. For selve utfyllingen kreves det ikke detaljregulering.

Før utfylling tillates etablering av flytebrygger innenfor området.

4.3.10 Kai (KAI1-4)

KAI1

KAI1 skal benyttes som utskipningskai for mineraler. Kaien kan senere benyttes som konteinerkai. Innenfor arealene kan det oppføres havnerelaterte installasjoner og bebyggelse.

o_KAI2 og o_KAI4

Områdene skal primært benyttes til stykkgoods/konteinerkai. Innenfor arealene kan det oppføres havnerelaterte installasjoner og bebyggelse.

o_KAI3

Arealet reguleres til RORO-kai. Innenfor arealene kan det oppføres havnerelaterte installasjoner og bebyggelse.

Utforming og avgrensning av området

Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper, og lysmaster og lignende skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor området. Ved beskrivelse av belysning av terminalområdet, skal det tas spesielt hensyn slik at belysningen sjenerer nabobebyggelsen i minst mulig grad. Der området ikke grenser direkte mot en inngjerdet godsterminal skal det avgrenses av gjerder som innfrir aktuelle krav til avsperring av internasjonale gods- og havneterminaler, og som er godkjent av Narvik kommune.

Strømforsyning

Det skal etableres strømskap med strømforsyning til skip på aktuelle kaianlegg. Disse plasseres på hensiktsmessig sted og måte.

Bilrampe

Av beredskapshensyn er det behov for å etablere en bilrampe på Terminal nord. Rampen kan etableres som en forlengelse av det nye lastesporet, med et stikkspor til bilrampe. Løsningen må avklares i detaljregulering for jernbaneterminalen.

4.3.10 Vann- og avløpsnett (VAN1-2)

I felt VAN1-2 kan det etableres kommunale pumpestasjoner/infrastruktur for vann og avløp. Teknisk løsning, utforming og gjennomføringsopplegg skal godkjennes av Narvik kommunes ansvarlige driftsenhet (p.t. Narvik vann KF).

4.3.11 Kombinert trasé for jernbane/kjøreveg (SK)

Felt o_SK er felles areal for jernbanetrasé (Fagerneslinja) og vegtrasé (Fagernesvegen KV1500).

4.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.4.1 Park (P1-3)

o_P1

Området P1 skal gis en parkmessig utforming og tilrettelegges for alminnelig bruk.

o_P2

Område P2 skal gis en parkmessig utforming. Stedegen vegetasjon skal beholdes.

o_P3

Område P3 skal gis en parkmessig utforming som utsiktspunkt/hvileplass mellom gang-/sykkelsti og Fagernesvegen.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.5.1 Friluftsmål (FL)

Arealene skal nyttes til friluftsområde.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.6.1 Havneområde i sjø (HOS)

Innenfor havneområde i sjø (o_HOS) kan det etableres anlegg og innretninger for flytebrygger, fortøyning, kjørerampe for skip mv. i tilknytning til områdets bruk til havneformål, samt lasting og lossing av skip.

Det tillates utfyllinger og motfyllinger under havnivå i formål for havneområde i sjø. Utfylling skal skje i tråd med geotekniske vurderinger og anbefalinger. Det må gjøres konkrete maritime vurderinger av fyllingene opp mot eksisterende og framtidig skipstrafikk.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0.5 meter over veibanen. Primærvegens kjørebane bør være synlig i hele sikttrekanten, sett fra sekundærvegen. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebane i primærvegen, er fritt for sikthindringer.

5.2 Ankringsområde (H190)

Sikringsone, merka H190, er et ankringsområde i sjø. Området skal være forbeholdt for ankring og manøvrering av fartøy som er rettet mot aktivitetene i Narvik. Det skal ikke settes i verk tiltak som vanskeliggjør dette.

5.3 Skredfareområde (H310)

Byggetiltak jf PBL § 1 - 6, §20 - 1, §20 - 6 og §28 - 1 kan bare gjennomføres dersom tilstrekkelig sikkerhet jf. sikkerhetskrav gitt i TEK 17 er dokumentert ivaretatt før byggetiltaket kan starte. Planlagt havneutfylling tillates etablert – funksjoner på utfylling må gjennom detaljregulering iht. Kapittel 3 i disse bestemmelsene.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

Bestemmelsesområde #1 (Midlertidig anlegg og riggområde) opphører når kommunen har fått skriftlig melding om at anlegget eller deler av det er ferdigstilt. Kommunen kan deretter gjøre vedtak om opphør av midlertidigheten, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 10.

Arealene kan benyttes til rigg, anleggsområde, midlertidig vegomlegging og anleggstrafikk under bygge- og anleggsperioden.

Arealet kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veg- og terminalutvidelse, herunder midlertidige bygninger (brakker) og anlegg, lagring m.m. Innenfor områdene tillates det også lagring og oppfylling av rene/inerte overskuddsmasser.

Rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA- 2553/2009 (Helhetsbaserte tilstandsklasser for forurenset grunn) kan mellomlagres uten restriksjoner. Ved behov for mellomlagring av masser i tilstandsklassene 2-4 i TA-2553/2009, som kan gjenbrukes innenfor planområdet, skal lagringsområdet sikres mot avrenning til undergrunn og sideterreng.

Mellomlagring av masser i tilstandsklasse 5 i TA-2553/2009 er ikke tillatt. Disse skal behandles som farlig avfall, og kjøres direkte til godkjent mottak/deponi.

Riggområdene skal sikres på forsvarlig måte før de tas i bruk. Det skal etableres rutiner som hindrer avrenning av olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer i grunnen.

Områdene kan stenges av i kortere perioder ved behov og av sikkerhetsmessige årsaker.

Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig.

6.2 Bestemmelsesområde for sikret adkomst (#2)

I påvente av utbygging av Narvikterminalen skal eksisterende/fremtidige funksjoner ved eiendommene 41/17 og 41/338 sikres adkomst til/fra Fagernesvegen (Kv 1500) gjennom eiendommene 41/16, 41/15 og 41/390.

6.3 Bestemmelsesområde for skredsikring (#3)

Bestemmelsesområde #3 sammenfaller med felt o_FL og stiller krav om særskilt rekkefølge ved gjennomføring av tiltak. Ved utbygging i bestemmelsesområdene #4-7 skal det i forbindelse med detaljregulering gjennomføres vurdering av skredsikringstiltak i bestemmelsesområde #3. I området kan det bygges jordvoller eller andre sikringstiltak for å verne nedenforliggende byggeområder mot potensielle ras. Utstrekning av området skal vurderes nærmere i forbindelse med detaljreguleringer og påfølgende skredvurderinger.

6.4 Bestemmelsesområder med krav om detaljregulering (#4-7)

Bestemmelsesområdene #4-7 stiller krav om detaljregulering ved utbygging jf. kapittel 3.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Atkomst terminalområde

Nedtegnet atkomst til terminal nord fra nord skal være ferdigstilt før eksisterende atkomst ved RO-RO kai kan saneres. Atkomst ved RO-RO kai stenges etter det er satt trafikk på nyetablerte spor og etablert ny atkomst fra nord. Forholdene skal konkretiseres i detaljregulering for terminalområdet.

7.2 Støy

Støyberegninger skal vedlegges søknad om tillatelse etter Plan- og bygningsloven, og støytiltak som er innarbeidet i planen skal være ferdig utført før brukstillatelse gis. Økt togtrafikk ut over dagens nivå medfører at tiltakshaver, etter igangsetting av tiltaket, skal måle støynivået og gjennomføre støydempende tiltak for de boliger som får økt sitt støynivå utover dagens nivå, dog begrenset ned til de krav som settes i T-1442.

Eksisterende støyskjermer skal beholdes så lenge som praktisk mulig opp mot nyetablering av nye støyskjermer tilknyttet utbygging ny gang- sykkelveg langs Fagerneslinja.

Planbestemmelse med innsigelse og derfor ikke rettskraftig:

7.3 Ny gang- og sykkelveg forbi Fagernesskrenten

Før ny terminal Nord med tre nye jernbanespor tas i bruk (ABT3), skal gang- sykkelveg forbi

Fagernesskrenten være etablert.

7.4 VAO

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal ferdigmelding for VA-anlegg være godkjent. Løsninger for ivaretagelse av avløpsspumpestasjoner må drøftes i samråd mellom utbygger og Narvik Vann KF

Narvik kommune



DAGBOKFØRT

26.03.87 01448

SORENSKRIVEREN I
NARVIK

Kontrakt nr.

Årlig avgift kr. 475,-

FESTEKONTRAKT

Narvik kommune bortfester herved en tomt av kommunens grunn i Narvik

til Jan-Helge Mikkelsen

Tomtens størrelse er 609,1 m².

Tomten har betegnelsen: Fagernesskrenten 40

gnr./kv.nr.: 41 bnr./tomtenr.: 41

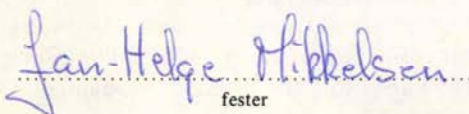
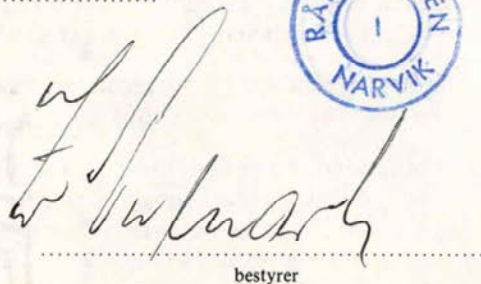
parsell nr. av gnr. bnr.

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 80 år regnet fra 1. april 1987
Opptar festeren lån i Den Norske Stats Husbank eller annen offentlig låneinnretning, vedtar kommunen som grunneier pantsettelsen.
Så lenge slike lån hviler på husene skal:
 - a) tomten ikke kreves ryddiggjort
 - b) festeavgiften ikke forhøyes uten samtykke fra långiveren
 - c) långiveren i tilfelle festeledighet ha rett til i samråd med kommunen å anta ny fester på samme vilkår som før for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
2. Ved festerens og ektefellens død har livsarvingene rett til å fortsette leieforholdet på samme vilkår den gjenværende del av festetiden.
3. Den årlige festeavgift kr. 0,78 pr. kvadratmeter skal festeren betale til kommunekassereren innen hvert års 30. juni. Hvis denne termin oversittes med 3 — tre — måneder, og avgiften med mulige omkostninger ikke da er betalt, er festeretten forbrutt. Panthavere skal gies varsel i rekommandert brev minst to uker før festet, i medhold av dette, erklæres forbrutt.
4. Festeavgiften skal kunne reguleres i festetiden etter det alminnelige prisnivå. Regulering kan ikke skje oftere enn hvert 10. år.
5. For løpende og de 2 — to — sist forfalne terminer av festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i de hus og innretninger som føres opp på tomten, med rett til uten søksmål å la pantet selge ved tvangsauksjon overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse. Festeren vedtar Narvik forliksråd og ting som rette forum med varsel som for innenbygdsboende på den pantsatte eiendom.

6. Hvis bebyggelse av tomten ikke er påbegynt innen 1 — ett — år etter at kontrakten er sluttet og deretter fortsetter med en etter kommunens skjønn rimelig hurtighet, er festeretten forbrutt.
7. Festeretten er forbrutt om festeren utnytter tomten i strid med gjeldende lov og forskrifter.
8. Framleie av tomten eller deler av denne og salg av husene med overdragelse av festeretten kan ikke finne sted uten samtykke av kommunen.
9. Festeren skal rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser om bebyggelse m.m. Festeren kan pålegges å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
10. Avståes tomten eller noen del av den på grunn av lovens bestemmelser til offentlig (statens eller kommunens) bruk, får festeren bare erstatning med forholdsvis avslag i festeavgiften hvis tomten ikke er bebygget.
Er tomten bebygget, får festeren ytterligere erstatning kun for de inngrep som måtte bli gjort i bygninger eller andre permanente lovlige innretninger som er etablert på tomten.
11. Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomten.
12. Festeren er forpliktet til å refundere kommunen den andel av utlegg til opparbeidelse av veg og kloakk som måtte falle på tomten i henhold til bygningslovens § 48.
13. Festeren er forpliktet til på kommunens forlangende å tillate anlegg av ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon over tomten mot erstatning for skade som blir forvoldt.
14. Når festet opphører av hvilken som helst grunn, skal festeren fjerne husene og rydde tomten innen 6 — seks — måneder etter festets opphør. I motsatt fall tilfaller alle bygninger og innretninger på tomten kommunen.
15. Såfremt ikke annet er bestemt, gjelder lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20.
16. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med utferdigelse, stempling og tinglysing av kontrakten. Festeren bærer også utgiften til kart- og oppmålingsforretning og tinglysing av denne.
17. Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer som hver av partene beholder ett av.

Narvik, den 20. mars 1987


fester
bestyrer



Brønnøysundregistrene

REGISTERUTSKRIFT FRA ENHETSREGISTERET

Type opplysninger:	Registrerte opplysninger:	Dato for registr.:	Merknad:
--------------------	---------------------------	--------------------	----------

Organisasjonsnr.:	919 037 814		
-------------------	-------------	--	--

Navn/foretaksnavn:	SAMEIE FAGERNESSKRENTEN 40	06.06.2017	
--------------------	----------------------------	------------	--

Forretningsadr.:	Fagernesskrenten 40	06.06.2017	
------------------	---------------------	------------	--

8514 NARVIK

Kommune: 1805 NARVIK

Land: Norge

Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie	06.06.2017	
--------------------	--------------------	------------	--

Stiftelsesdato:	01.06.1989	06.06.2017	
-----------------	------------	------------	--

Kontaktperson:	Jan-Helge Mikkelsen	06.06.2017	
----------------	---------------------	------------	--

Fagernesskrenten 40

8514 NARVIK

Fødselsdato: 14.02.1957

Virksomhet/

bransje: Eierseksjonssameie

06.06.2017

Styre:

Styrets leder:

Jan-Helge Mikkelsen

Fagernesskrenten 40

8514 NARVIK

Fødselsdato: 14.02.1957

06.06.2017

Nestleder:

Constantin Bogdan Teslariu

Fagernesskrenten 40

8514 NARVIK

Fødselsdato: 19.05.1983

Styremedlem:

Athittaya Phimthuean

Fagernesskrenten 40

8514 NARVIK

Fødselsdato: 21.04.1976

Målform:

Bokmål

06.06.2017

VEDTEKTER FOR SAMEIET FAGERNESSKRENTEN 40

Vedtatt i sameiermøte
den 08.05.2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Fagernesskrenten 40, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 41 i Narvik kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.06.1989

Sameiet består av 2 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner).

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.⁴ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

⁴Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet.

Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

MØTEPROTOKOLL FOR SAMEIET FAGERNESSKRENTEN 40

Det ble den 08.05.2017 avholdt styremøte i Sameiet Fagernesskrenten 40
i Fagernesskrenten 40

På styremøtet deltok Jan-Helge Mikkelsen, Constantin-Bogdan Teslariu,
Athittaya Phimthuean og Daniela-Elena Teslariu

Ingen forfall. Styret var beslutningsdyktig.

Godkjenning av referat fra styremøte 08.05.2017
Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Sak nr. 01 Valg av styre

Vedtak: Styre valgt med følgende sammensetting:

Leder: Jan-Helge Mikkelsen

Nestleder: Constantin Teslariu

Styremedlem: Athittaya Phimthuean

Vedtaket var enstemmig.

Sak nr. 02 Registrering av sameiet

Vedtak: Registrere sameiet i foretaksregisteret med eget org.nr., på grunn av
eierskap, husforsikring og felles kostnader ved vedlikehold

Vedtaket var enstemmig.

Sak nr. 03 Gjennomgang av vedtekter

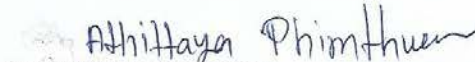
Vedtak: Vedtekter lest og godkjent av et samlet styre.

Vedtaket var enstemmig.

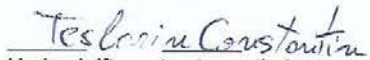
(Hvis det ikke er enstemmighet ved avstemming i styret, skal navn og ev. begrunnelse for
standpunkt tas inn i protokollen. Hvis noen under behandling av en sak melder seg
innabil/fratrer, skal dette også tas inn i protokollen (navn)).



Underskrift av styrets leder



Underskrift av styremedlem



Underskrift av styrets nestleder

Underskrift av styremedlem