

TOMANNSBOLIG MED HYBEL I KJELLER



FALKBERGETS VEI 6, 8517 NARVIK

Markedsverdi kr 2 200 000,-

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m², BRA-i: 251 m²

Festet tomt: 378 m²

Medlem av Den Norske Advokatforening

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

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

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



Beliggenhet: Eiendommen ligger i et populært boligområde med kort avstand til ungdomsskole, barnehage, turnhall, friområder og småbåthavn. Narvik sentrum med kjøpesenter, bibliotek, kino m.m. ligger ca. 15 minutters spasertur unna. Praktfull utsikt.

Eiendommen: Hel tomannsbolig med ekstra utleiedel i kjelleren. Eiendommen trenger en del reparasjoner og vedlikehold, men ligger i enden av gaten og har stort potensiale for gode leieinntekter.

Tomt: Tomten er festet. Arealet er 378 m².

Det er skrånende terreng og hagen er opparbeidet med forstøtningsmurer og beplantet med prydbusker. Utsikt mot nordvest.

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Parkering: Parkering på gateplan utenfor eiendommen.



Byggeår: Tomannsboligen er bygget i 1955, jf. vedlagte tilstandsrapport.

Inneholder:

Loft:	Gang, to soverom og fire boder.
Andre etasje:	Trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
Første etasje:	Trapperom, gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Kjeller:	Trapperom, tre ganger, bad, vaskerom, stue, kjøkken og to boder.

Standard: Bygningen har lav standard, og det oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport grundig. OBS: Det er registrert pågående taklekkasje, se tilstandsrapport side 12.

Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetidspunktet. Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget. Bygningen trenger vedlikehold i henhold til konstruksjoner. Boligen har en del slitasje og mangel på vedlikehold og det må påberegnes større vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger. Det er foretatt sjekk for måling av fuktighet i konstruksjonen og det er registrert forhøyede fuktverdier i utført kjellervegg (mot terreng).

Når det gjelder tilstandsgrad og avvik, henvises det til vedlagte tilstandsrapport for detaljerte beskrivelser. Nedenfor følger en oppsummering av de avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TILSTANDSGRAD 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper

- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom under terreng
- Innvendig > Innvendige dører - 2

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

TILSTANDSGRAD 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtekk



Kjøkken andre etasje

Energimerking:

Nederste boenhet har energikarakteren E.
 Øverste boenhet har energikarakteren G.
 Energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.



Utsikt fra stuen i andre etasje

- Kommunale avgifter:** Årlige kommunale avgifter er opplyst å være kr 43.286,- for 2025, jf. vedlagte dokument om kommunale gebyrer.
- Formuesverdi:** Kr 947.041,-, jf. vedlagte bekreftelse på formuesverdi.
- Byggetegninger:** Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer på planløsningen i henhold til byggemeldte tegninger.
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:** Ferdigattest datert 11.10.1955 er vedlagt. Det at en slik attest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
- Regulering:** Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
- Reguleringsplan:
Plan-id: N-3.5
Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Strandveien mellom Vassvik og Taraldsvik

Kommuneplan:
PLANTYPE: Kommuneplanens arealdel
PLANSTAT: Planforslag
PLANNAVN: Kommuneplanenes arealdel 2016-2028
PLANID: 2015007

«Planbestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel 2017-2028» kan fås ved henvendelse til megler.

Matrikkel:	Gnr. 39, bnr. 1042 i Narvik kommune.
Hjemmelshaver:	Ørjan Jensen (til festerett) og (LKAB Norge AS til eiendomsrett)
Tinglyste rettigheter:	Se vedlagt grunnbokutskrift.
Takst:	Tilstandsrapport av 23.09.2025, utført av Eidstø AS v/Harry Andreas Eidstø.
Markedsverdi:	Kr 2.200.000,-, jf. vedlagte tilstandsrapport.
Visning:	Visning avtales ved henvendelse til advokat Kjartan Wiik.
Ledig:	Etter avtale.

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

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

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

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

Generelle opplysninger/særskilte merknader:

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

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

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

Budgivning

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

Vedlegg:

1. Utskrift fra grunnboken datert 20.02.2026
2. Tilstandsrapport av 23.09.2025, utført av Eidstø AS v/Harry Andreas Eidstø, inkludert
 - ferdigattest
 - Tegninger
 - Situasjonsskart
 - Vedtak lokale EL-tilsyn
3. Matrikkelrapport
4. Festekontrakt
5. Faktura festeavgift 2023
6. Regulering 1951
7. Byggemelding 1953
8. Målebrev 1954
9. Byggemelding 1982
10. Bekreftelse på formuesverdi
11. Kommunale gebyrer
12. Opplysninger fra Ofoten Brann
13. Situasjonsskart
14. Budskjema

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

0/902863-1/75 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
LKAB NORGE AS
ORG.NR: 918 400 184

Rettighetshavere til festerett

1994/8483-1/75 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
20.10.1994 VEDERLAG: NOK 212 000
JENSEN ØRJAN
F.NR: 261065

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1026328-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
26.01.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 1994/8483-1/75
GJELDER: JENSEN ØRJAN
F.NR: 261065
TINGRETT: Midtre Hålogaland
SAKSNR: 23-16751TVA-TMHA/TNAR

2024/2048662-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
04.10.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 1994/8483-1/75
GJELDER: JENSEN ØRJAN
F.NR: 261065
TINGRETT: Midtre Hålogaland
SAKSNR: 24-104577TVA-TMHA/TNAR

2025/193544-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
18.02.2025 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 1994/8483-1/75
GJELDER: JENSEN ØRJAN
F.NR: 261065
TINGRETT: Midtre Hålogaland
SAKSNR: 24-157716TVA-TMHA/TNAR

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

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

Heftelser i eiendomsrett:

1954/400539-2/75 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
23.04.1954 FESTETID: 60 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 48

1988/403802-3/75 ** NYE VILKÅR - FESTE
01.09.1988

Heftelser i festerett:

1954/400539-2/75 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

Kommune: 1806 NARVIK

Gnr: 39 Bnr: 1042

23.04.1954	GJELDER FESTE FESTETID: 60 ÅR ÅRLIG AVGIFT NOK	48
1988/403802-3/75 01.09.1988	** NYE VILKÅR - FESTE	
2008/631407-1/200 04.08.2008	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE BELØP: NOK 2 000 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006	
2019/694343-1/200 19.06.2019 21.00	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: BELØP: NOK 200 000	
2014/847248-1/200 03.10.2014	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE BELØP: NOK 80 000 PANTHAVER: NARVIK KOMMUNE ORG.NR: 959 469 059	
2017/261112-1/200 24.03.2017	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE BELØP: NOK 1 850 000 PANTHAVER: NARVIK KOMMUNE ORG.NR: 959 469 059	
2019/942101-1/200 15.08.2019 21.00	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: BELØP: NOK 1 650 000	
2019/1176816-1/200 07.10.2019 21.00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT	2019/818473-1/200
2019/818473-1/200 15.07.2019 08.11	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE BELØP: NOK 303 000 PANTHAVER: SPAREBANK 68 GRADER NORD ORG.NR: 937 905 378 ELEKTRONISK INNSENDT	
2020/2773196-1/200 21.07.2020 11.59	** ENDRING VED FUSJON FRA: OFOTEN SPAREBANK ORG.NR: 955 008 863 TIL: SPAREBANK 68 GRADER NORD ORG.NR: 937 905 378 ELEKTRONISK INNSENDT	
2023/500553-1/200 15.05.2023 11.14	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE BELØP: NOK 300 000 PANTHAVER: SPAREBANK 68 GRADER NORD ORG.NR: 937 905 378 PANTHAVER: VERD BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 994 322 427 ELEKTRONISK INNSENDT	
GRUNNDATA		
0/902862-1/75	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.	
2020/741372-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1805 GNR:39 BNR:1042	

Kommune: 1806 NARVIK

Gnr: 39 Bnr: 1042

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Falkbergets vei 6, 8517 NARVIK

 NARVIK kommune

 gnr. 39, bnr. 1042

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 21570-1062

Referansenummer: XT9049

Autorisert foretak: Eidstø AS

Sertifisert Takstingeniør: Harry Andreas Eidstø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Eidstø AS

Rapportansvarlig

Harry Andreas Eidstø

Uavhengig Takstingeniør

harry@eidsto.no

992 05 567



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på bygge tidspunktet. Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget. Bygningen trenger vedlikehold i hht. konstruksjoner. Boligen har en del slitasje og mangel på vedlikehold og det må påberegnes større vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger. Det er fortatt sjekk for måling av fuktighet i konstruksjonen og det er registret forhøyde fuktverdier i utforet kjeller vegg (mot terreng).

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Eier opplyser at taket har eternitt plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

NEDLØP OG BESLAG:

Takrenner, avløp og beslag i metall.

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

VEGGKONSTRUKSJON:

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er generelt fra 1981-2006. Noen vinduer er fra byggeår.

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

UTVENDIGE TRAPPER:

Utvendig trapp i betong.

BALKONGER OG TERRASSER:

Veranda på 2.kvm med utgang fra gang i 2.etg. Konstruksjon i stål. Terrasse dekke og rekkverk utført i trevirke. Platting på 32.kvm ved inngang til 1.etg. Platting på 2.kvm foran inngangsdør til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg og skifer. Veggene har trepanel, malte plater med strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i sokkel er av betong.

RADON:

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

PIPE OG ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og malt/pusset betong. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20%.

INNENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapper. Trapper mellom 1,2 og loft etg. er det lagt gulvbelegg i trinnene.

INNENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av nyere dato. Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finer dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 2 ETASJE:

GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. Våtrommets tilstand og oppbygging av overflater er ikke fagmessig utført.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har malte plater. Taket har panel.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESIKT:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

VENTILASJON:

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vindu.

HULLTAKING:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkeninnredning mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

BAD 1 ETASJE:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

VEGGER:

Beskrivelse av eiendommen

Fliser på vegger.

HIMLING:

Panel på innvendig tak.

GULV:

Fliser på gulv.

SANITÆUTSTYR:

Veggmontert servant, gulvmontert toalett speil, veggskap og varme reflektor på vegg.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av tilstand og alder.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad.

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

BAD KJELLER:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:

Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

VEGGER:

Panel på vegger. I dusj er det fliser på vegg.

HIMLING:

Malte plater på innvendig tak.

GULV:

Fliser på gulv.

SANITÆUTSTYR:

Veggmontert servant, veggskap, speil, gulvmontert toalett, dusj hjørne med forheng og varme reflektor på vegg.

Anbefaler renovering på grunn av våtrommets tilstand og alder.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra vegg i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

VASKEROM:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:

Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

VEGGER:

Malt/pusset betong.

HIMLING:

Malte plater på innvendig tak.

GULV:

Gulv er av betong

Vaskerommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av tilstand og alder.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN 2 ETASJE:

OVERFLATER OG INNREDNING:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat og av stål.

Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN 1 ETASJE:

OVERFLATER OG INNREDNING:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat og stål.

Det er komfyr og micro.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN KJELLER:

OVERFLATER OG INNREDNING:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/frysenskap.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Innvendig stoppekran er plassert på bad i kjeller.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vinduer.

VARMTVANNSTANK:

Varmtvannstanker er på ca.120 og 200 liter.

ELEKTRISK ANLEGG:

El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning.

Sikringsskapene er med automatsikringer og skrusikringer.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:

Røykvarslere

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN:

Det er ukjent byggegrunn.

DRENERING:

Dreneringen er fra 1955.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER:

Bygningen har betonggrunnmur.

FORSTØTNINGSMURER:

Forstøtningsmur er av betong.

TERRENGFORHOLD:

Tomten er skrående, opparbeidet med forstøtningsmur.

UTVENDIG VANN/AVLØP LEDNINGER:

Utvendige avløpsrør er av plast

Utvendige avløpsledninger er fra 2011.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige vannledninger er fra 2011.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	251 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort endringer på planløsning i henhold til byggemeldte tegninger.

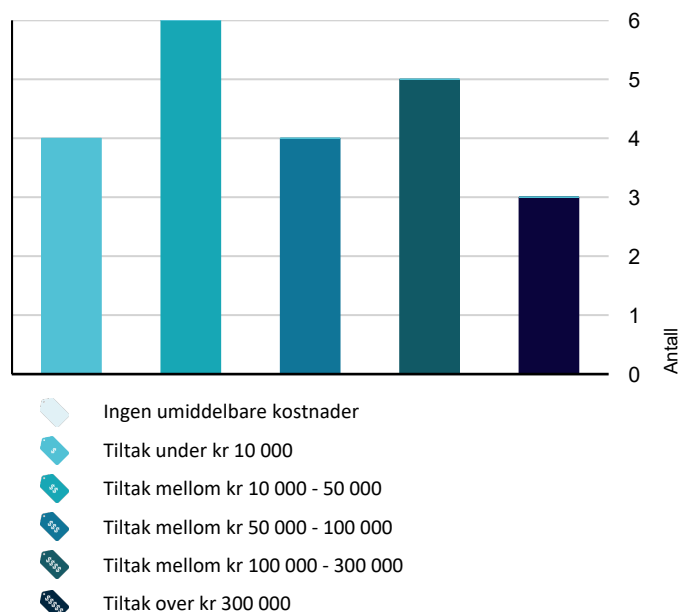
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er utført av frittstående og uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.

Kunden/revirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier opplyser at taket har eternitt plater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Flere eternittplater mangler eller er knekt. Takteking og undertak er ikke tett, og vindskibord er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det er pågående vanninntrenging inn i konstruksjon.

Undertak og takteking må byttes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, avløp og beslag i metall

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Mangler pipe beslag (pipe hatt)

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres

Tak stige skal vær fastmontert i konstruksjon og være typegodkjent.

Utvendige beslag bør byttes.

Pipe hatt bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår.

Fasader har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Avskallet maling på bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Deler av takkonstruksjon er er gjenbygget.

Det er registrert pågående taklekkasje. På befaringsdagen sto flere bøtter/baljer med vann i knevegger, og vann har trengt gjennom etasjeskillet ned til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må forbedres.

Gir høy risiko for fukt- og råteskader i konstruksjoner. Umiddelbare tiltak for å stoppe lekkasjen og sikre tett tak er nødvendig. Videre anbefales grundig kontroll av etasjeskille og berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er generelt fra 1981-2006.
Noen vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduer med avskallet maling

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Høyt fuktnivå i vindu



Eldre vindu.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Mangler utvendig omramminger på enkelte dører.
Dører har bruksmerker/hakk og avskallet maling.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellerdør.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 2.kvm med utgang fra gang i 2.etg. Konstruksjon i stål. Terrasse dekke og rekkverk utført i trevirke.

Platting på 32.kvm ved inngang til 1.etg

Platting på 2.kvm foran inngangsdør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Terrassen/balkongen mangler rekkverk, og eksisterende rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav. Konstruksjonen har omfattende skjevheter

Konsekvens/tiltak

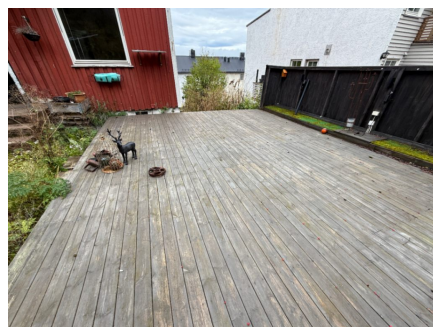
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Gir redusert sikkerhet og økt risiko for fall, samt fare for skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales montering/utskifting av rekkverk til forskriftsmessig høyde og vurdering/utbedring av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkong på 2kvm



Frittstående platting på 32kvm.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg og skifer.
Veggene har trepanel, malte plater med strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og skader enkelte steder, manglende listverk samt fuktskjolder og vanninntrenging i himling og gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefales utbedring av vanninntrenging, utskifting/reparasjon av skadde materialer og ferdigstillelse av listverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skadet overflater



Fukt skjolder på gulv



Vann gjennomtrenging i himling

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv i sokkel er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

I kjeller er det betydelig høydeforskjell mellom rommene.
Registrert fuktskader i etasjeskillene

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

- Tiltak:

Fuktskadet treverk/isolasjon må byttes/tørkes opp

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høydeforskjell mellom rommene i kjeller.

TG 2 Radon

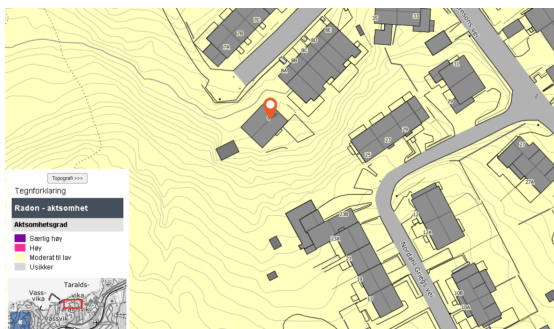
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Siste feiing av pipe var i 2008.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Pipe har ikke vært feiet siden 2008. Det bør utføres kontroll av fagkyndig og pipe må feies for å sikre forskriftsmessig tilstand og brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat.

Veggene har plater, panel og malt/pusset betong.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i bod. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Hulltaking viser høy fukt i svill. Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, og ventilasjonen i kjeller er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ventilering/luftgjennomstrømning må utbedres.

Gir risiko for råteskader og dårlig innemiljø. Anbefales bedre drenering/fuktsikring av mur, utbedring eventuelle fuktskader og økt ventilasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

Trapper mellom 1,2 og loft etg. er det lagt gulvbelegg i trinnene

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.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

knirk i trapp

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.



Kjellertrapp



Trapp mellom 2 og 3.etg



Trapp mellom 1 og 2.etg

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler nøkkel skilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.

Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finer dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Mangler/ødelagte dørvidere.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.

Våtrommets tilstand og oppbygging av overflater er ikke fagmessig utført.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket har panel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

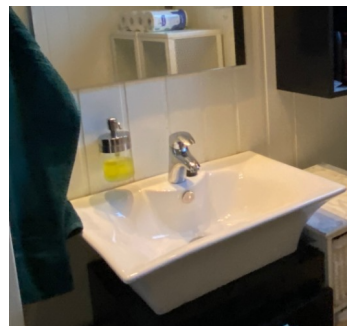
- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Uegnet plater i våtsonen til servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretaes lokal utbedring

Tilstandsrapport



Uegnet plater i våtsonen rundt vask.



Fuktskade på plate.

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 10mm.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe hakk i gulv flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal tiltak.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rørgjennomføring under servant er ikke tett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkeninnredning mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Årstill: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Takstingeniør



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

BAD:

Tilstandsrapport

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:

Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

VEGGER:

Fliser på vegger.

HIMLING:

Panel på innvendig tak.

GULV:

Fliser på gulv.

SANITÆUTSTYR:

Veggmontert servant, gulvmontert toalett speil, veggskap og varme reflektor på vegg.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av tilstand og alder.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt, våtsone og funksjon. Det er manglende dokumentasjon, og oppbygging/utførelse tilsier at det ikke er tilpasset normal bruk etter gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre våtrom har økt risiko for fukt- og lekkasjeskader, da materialer og tettesjikt kan være svekket eller utgått på levetid. Manglende dokumentasjon øker usikkerheten rundt utførelsen. Det anbefales en fullstendig oppgradering av våtrommet med nytt dokumentert tettesjikt, korrekt fall til sluk og tekniske løsninger i henhold til dagens byggt tekniske forskrifter (TEK). På grunn av høy alder og usikkerhet rundt fuktsikring vurderes tilstandsgrad TG3, da våtrommet nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad.

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

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Takstingeniør

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

BAD:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

VEGGER:
Panel på vegger. I dusj er det fliser på vegg.

HIMLING:
Malte plater på innvendig tak.

GULV:
Fliser på gulv.

SANITÆUTSTYR:
Vegg hengt servant, veggskap, speil, gulvmontert toalett, dusj hjørne med forheng og varme reflektor på vegg.

Anbefaler renovering på grunn av våtrommets tilstand og alder.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt, våtsone og funksjon. Det er manglende dokumentasjon, og oppbygging/utførelse tilsier at det ikke er tilpasset normal bruk etter gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre våtrom har økt risiko for fukt- og lekkasjeskader, da materialer og tettesjikt kan være svekket eller utgått på levetid. Manglende dokumentasjon øker usikkerheten rundt utførelsen. Det anbefales en fullstendig oppgradering av våtrommet med nytt dokumentert tettesjikt, korrekt fall til sluk og tekniske løsninger i henhold til dagens byggt tekniske forskrifter (TEK). På grunn av høy alder og usikkerhet rundt fuktsikring vurderes tilstandsgrad TG3, da våtrommet nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra vegg i gang mot bad. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Takstingeniør



KJELLER > VASKEROM

Generell

VASKEROM:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:

Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

VEGGER:

Malt/pusset betong.

HIMLING:

Malte plater på innvendig tak.

GULV:

Betong

Vaskerommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av tilstand og alder.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt, våtsone og funksjon. Det er manglende dokumentasjon, og oppbygging/utførelse tilsier at det ikke er tilpasset normal bruk etter gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Eldre våtrom har økt risiko for fukt- og lekkasjeskader, da materialer og tettesjikt kan være svekket eller utgått på levetid. Manglende dokumentasjon øker usikkerheten rundt utførelsen. Det anbefales en fullstendig oppgradering av våtrommet med nytt dokumentert tettesjikt, korrekt fall til sluk og tekniske løsninger i henhold til dagens byggt tekniske forskrifter (TEK). På grunn av høy alder og usikkerhet rundt fuktsikring vurderes tilstandsgrad TG3, da våtrommet nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat og av stål.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Integrert skjærefjøl mangler.

Skader på overflater innredning og fronter benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lokale tiltak.



Hakk/skader i benkeplate



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ventilator mangler filter og lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør utbedres eller skiftes.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat og stål.

Det er komfyr og micro.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting/utbedring av kjøkken.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er ikke lys i ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.



KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskade på benkeplate

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendig stoppekran er plassert på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Noen veggventiler lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Lokale tiltak.



Ventil i vegg som er overmalt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca 120 og 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygningsakkyndig 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.

El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning.
Sikringsskapene er med automatsikringer og skrusikringer.

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.
1955 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ja Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ukjent

Generelt om anlegget

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

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?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja Det foreligger et vedtak fra det lokale el-tilsynet om å rette påviste feil og mangler. Dette er imidlertid ikke blitt utført ved befarings tidspunktet. Jeg anbefaler derfor en utvidet el-kontroll basert på gjeldende rapport.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere

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

Ja Fant ingen pulver/skum apparat.

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler, eller det er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Dreneringen er eldre enn halvparten av forventet levetid, og observasjoner viser funksjonssvikt/begrenset effekt da det er registrert forhøyede fukt verdier i hulltaking mot terreng

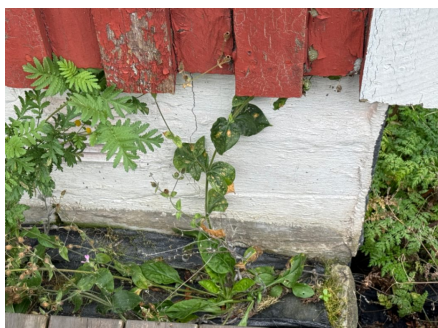
Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Gir økt risiko for fuktinntrenging og skader i kjellerkonstruksjon.

Anbefales sjekk av drenering, etablering av ny drenering utvendig fuktsikring kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert skråriss som kan indikere setninger. Grunnmuren har sprekker, men det er ukjent om disse er gjennomgående. Det er også sprekker i murte/pussede fasader, løs puss på muroverflater og misfarging på innsiden av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Gir risiko for fuktinntrenging, videre nedbrytning og mulig svekket konstruksjon.

Anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang, samt reparasjon av puss og eventuelle konstruktive tiltak.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og betongsteiner

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert større sprekker/skjevheter i muren. Forstøtningsmur av betongstein mangler rekkverk eller sikring etter dagens krav, og eksisterende rekkverk på betongmur er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Gir risiko for redusert stabilitet og fare for fallulykker.

Mur må påregnes revet og ny mur oppført med forskriftsmessig rekkverk/sikring.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrående, opparbeidet med forstøtningsmurer.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige avløpsledninger er fra 2011.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vannledninger er fra 2011.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

251 m²/251 m²

Tomannsbolig: 6 Gang, 5 Soverom, 6 Bod, 3 Trapperom, 3 Bad, Stue/kjøkken, 3 Stuer, 2 Kjøkken, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 300 000

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

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Med bakgrunn i foranstående tilstand og vurderinger, samt bakgrunn i dagens markedssituasjon og tilsvarende salg i område, ansettes eiendommen til den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Wergelands vei 60 ,8517 NARVIK 149 m ² 1955 4 sov	10-06-2025	2 950 000	3 200 000		3 200 000	14 747
2 Wergelands vei 15A ,8517 NARVIK 159 m ² 1955 4 sov	27-11-2024	2 550 000	2 855 000		2 855 000	13 341

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter Forsikring Kommunale avgifter	Kr.	43 626
Forsikring - Stipulert	Kr.	15 000
Vedlikehold - Stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	83 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 940 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

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

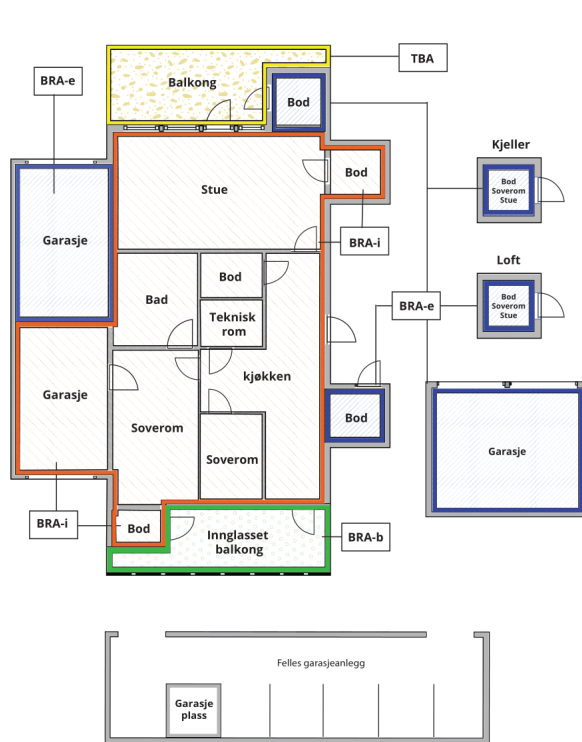
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	33			33	
2.Etasje	75			75	2
1.Etasje	75			75	32
Kjeller	68			68	2
SUM	251				36
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		
2.Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom, stue/kjøkken, stue		
1.Etasje	Trapperom, gang, stue, soverom 1, kjøkken, bad, soverom 2		
Kjeller	Gang, gang 2, gang 3, trapperom, bad, bod, vaskerom, bod 2, kjøkken, stue		

Kommentar

Arealet er målt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsning i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Branncelleinndelingen i boligen, opprettholder ikke dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	237	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
31.1.2024	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Kjartan Wiik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	39	1042		0	378 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Falkbergets vei 6

Hjemmelshaver

Lkab Norge AS, Jensen Ørjan

Kommentar

Festekontrakt er ikke framlagt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde med kort avstand til ungdomskole, barnehage, turnhall, friområder og småbåthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan:

Plan-id: N-3.5

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Strandveien mellom Vassvik og Taraldsvik

Kommuneplan:

PLANTYPE: Kommuneplanens arealdel

PLANSTAT: Planforslag

PLANNAVN: Kommuneplanenes arealdel 2016-2028

PLANID: 2015007

Om tomten

Tomt i skrående terreng, Utsikt mot nordvest, tomt er beplante med prydbusker

Tinglyste/andre forhold

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

Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

212 000

År

1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.01.2024		Fremvist	1	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	11.10.1955		Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring - El sjekk			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	07.02.2024		Gjennomgått	5	Ja
Situasjonskart	07.02.2024		Innhentet	1	Ja
Vedtak lokale El-tilsyn	12.01.2024		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2024	
2	29.02.2024	
3	11.09.2025	
4	23.09.2025	
5	23.09.2025	
6	23.09.2025	
7	23.09.2025	
8	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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/XT9049>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NARVIK KOMMUNE

Bygningssjefen.

Ferdigattest.

Herved attesteres at hus paa tomt nr. 5 kv.nr. 307 a. Taraldsvik.
matr.nr. 6, Falkenbergstveit,

Eier *Gunnar Stigheim*

er oppført i overensstemmelse med den approberte og korigerte byggeanmeldelse og kan taes i bruk.

Piper og ildsteder er godkjent iflg.rapp.fra brannsjefen av 6/10-1955.

Rørleggerarbeider " " " " " byingeniören" 3/10 - "

Elektriskinstallasjon iflg.rapp. fra Narvik Komm. E.verk " 6/10 - "

Dog mangler følgende for at huset kan betraktes som fuldt ferdig.

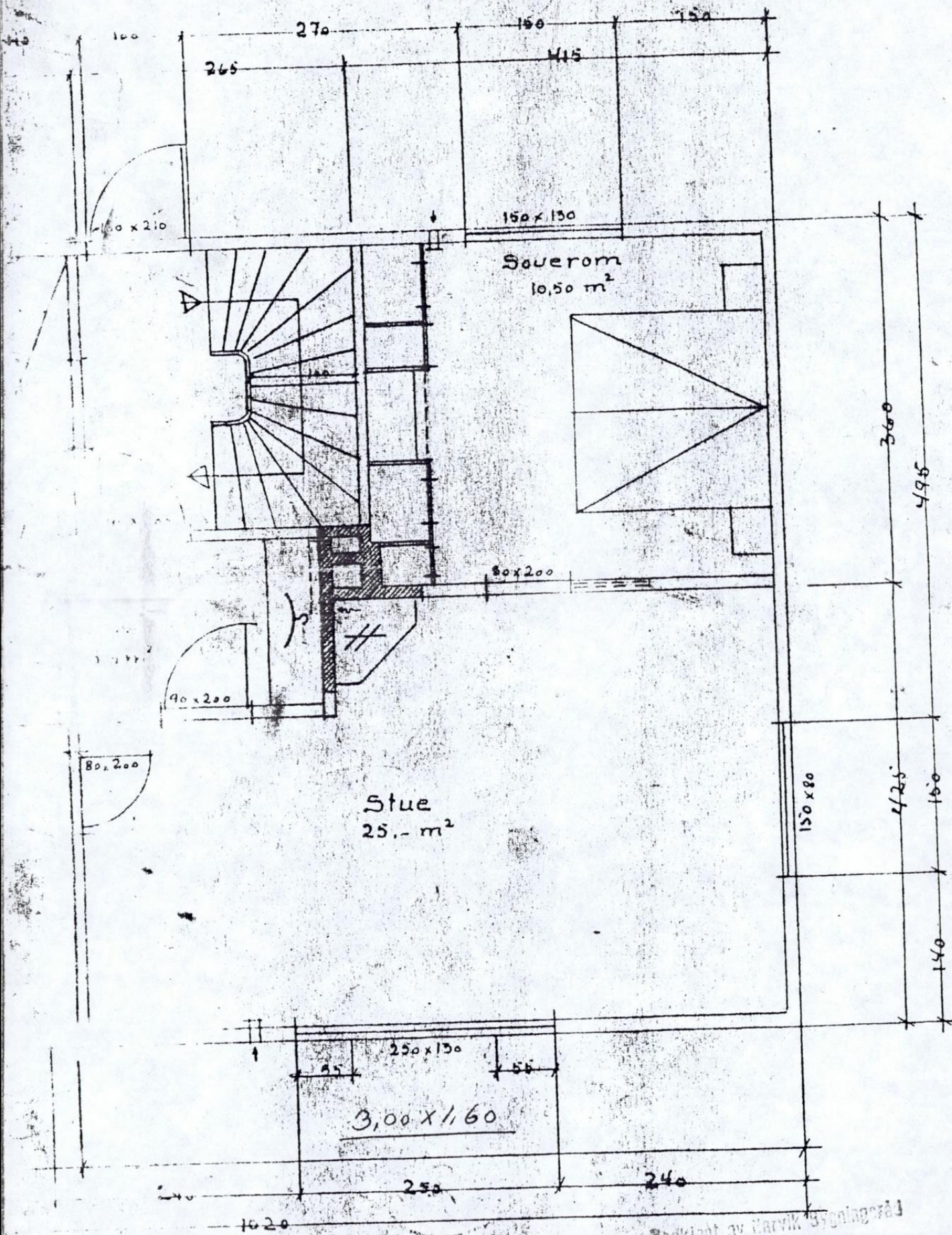
1. *Utveendig maling.*
2. *Putts av grunnmur utveendig.*
3. *Maling av loistrom.*
4. *Beslag paa balkong.*
5. *Indredning av boden i kjelleren og en del puttsorkuider samme steds.*

Narvik bygningssjefkontor, den 11/10- 1955

T. Romsloe
T. Romsloe.

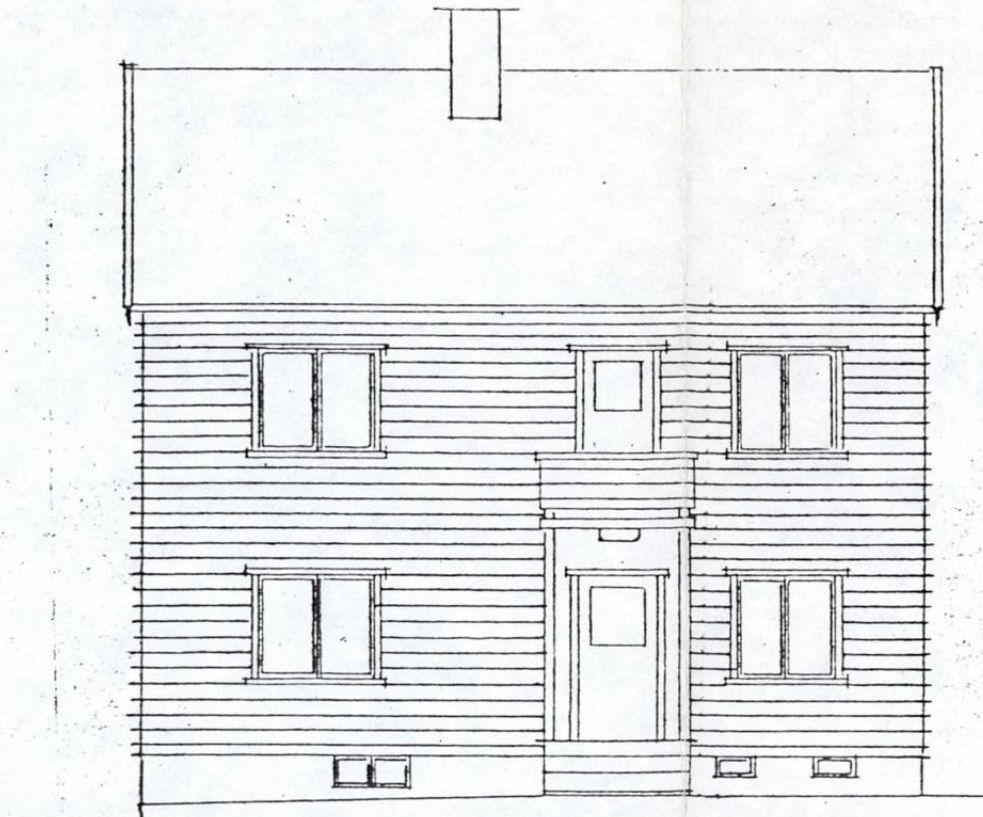
Johan Lund.

Johan Lund

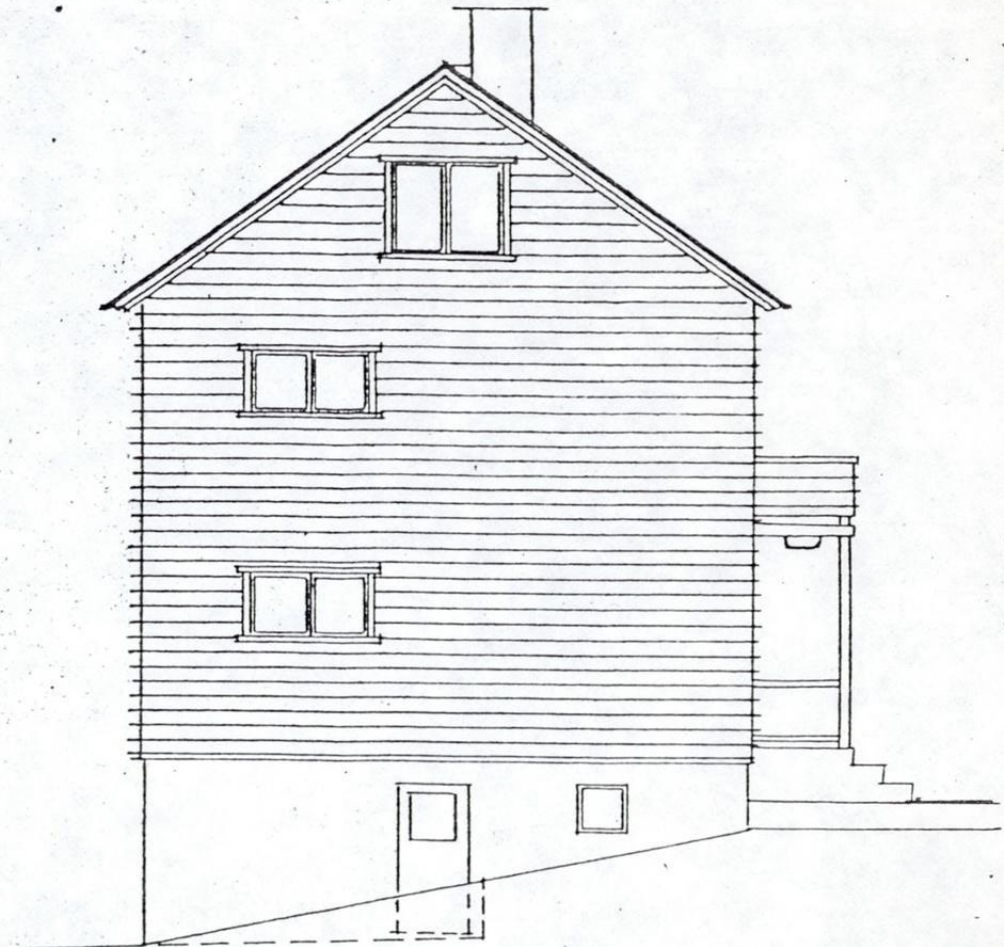


Utdr. av Karvik Bygningsskisse

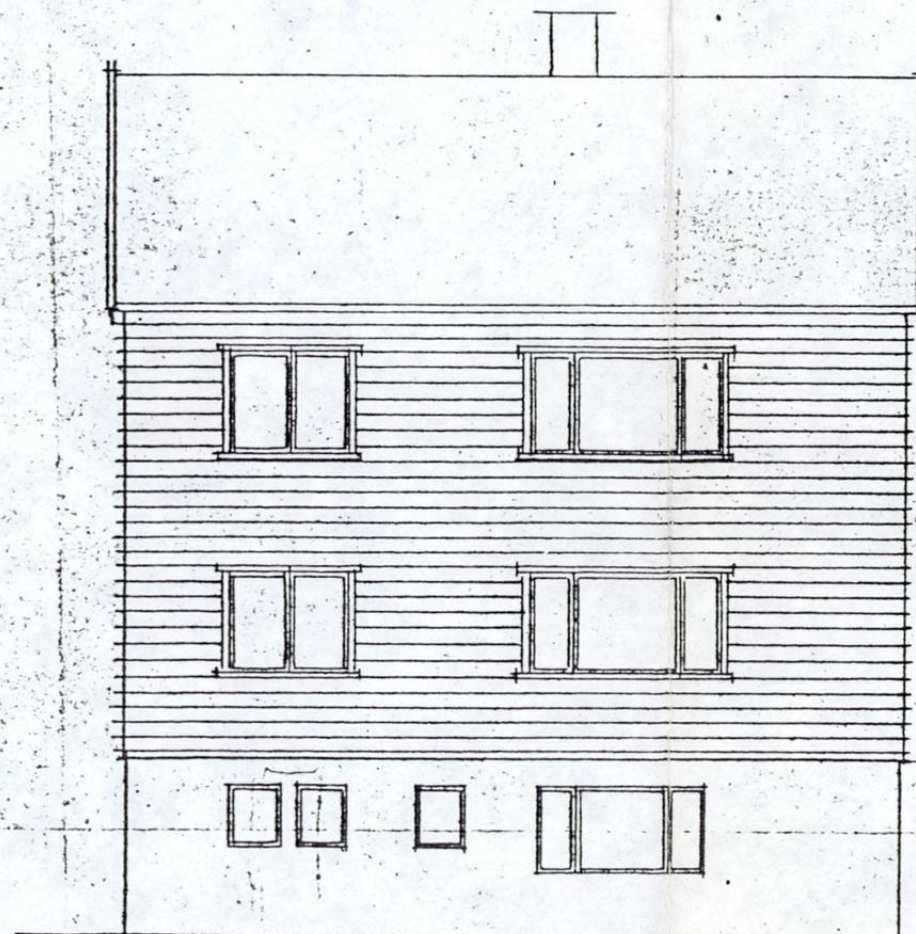
15. 5. 50



Mot søraust.



Mot sørust.



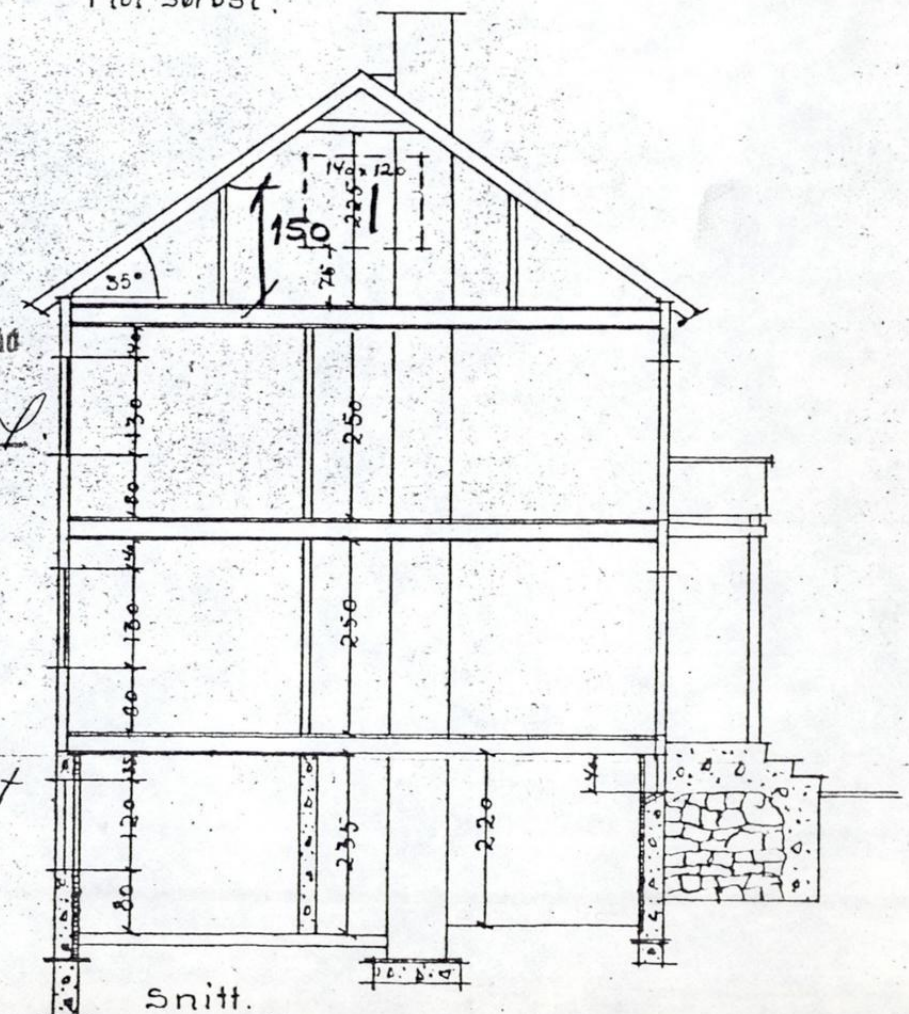
Mot nordvest

Godkjent av Harvik Bygningsråd

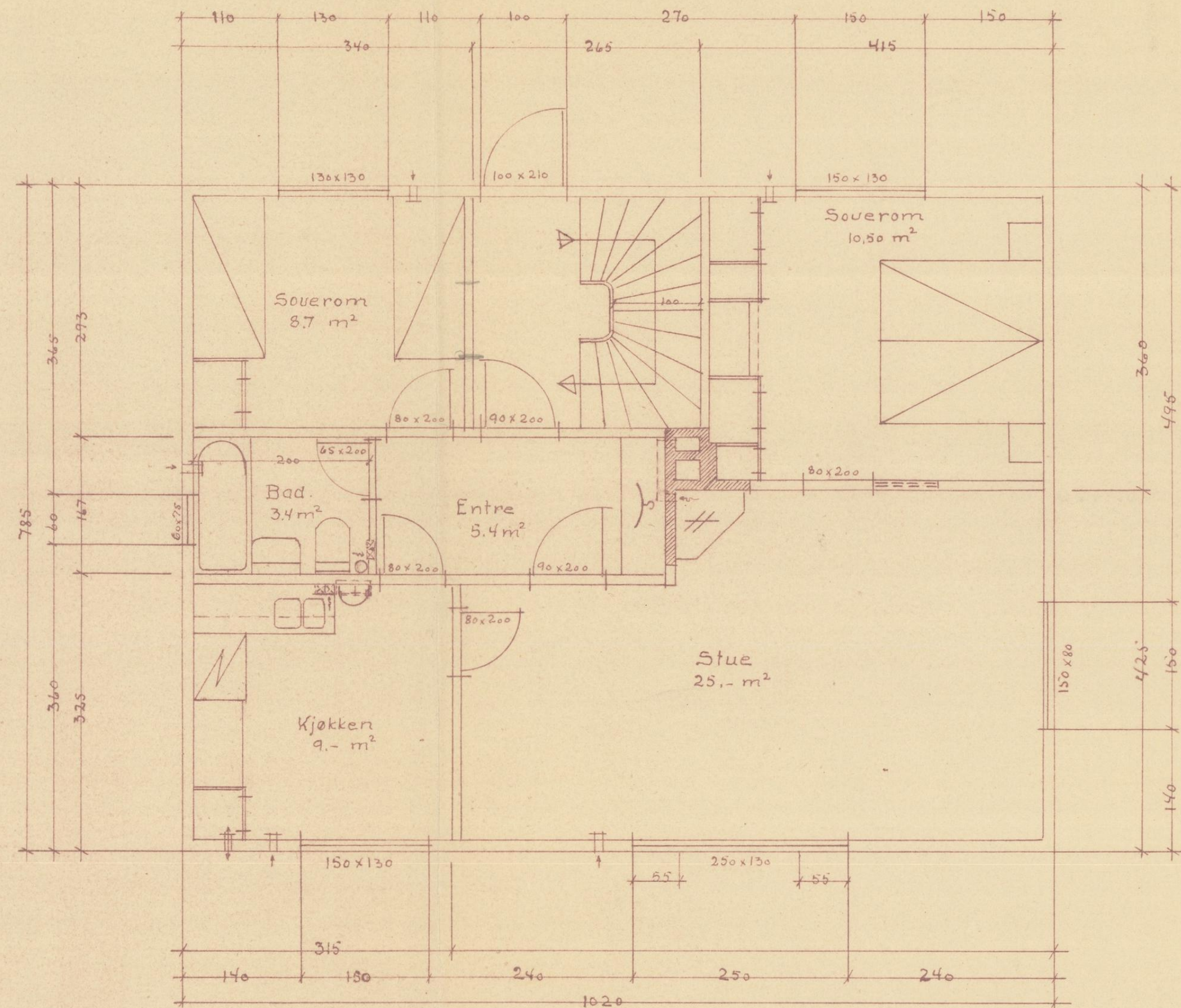
16.12.82 Brl.

Murtopphøyde forkløst
til cote 29.30
26/1-54.
J. Gammel

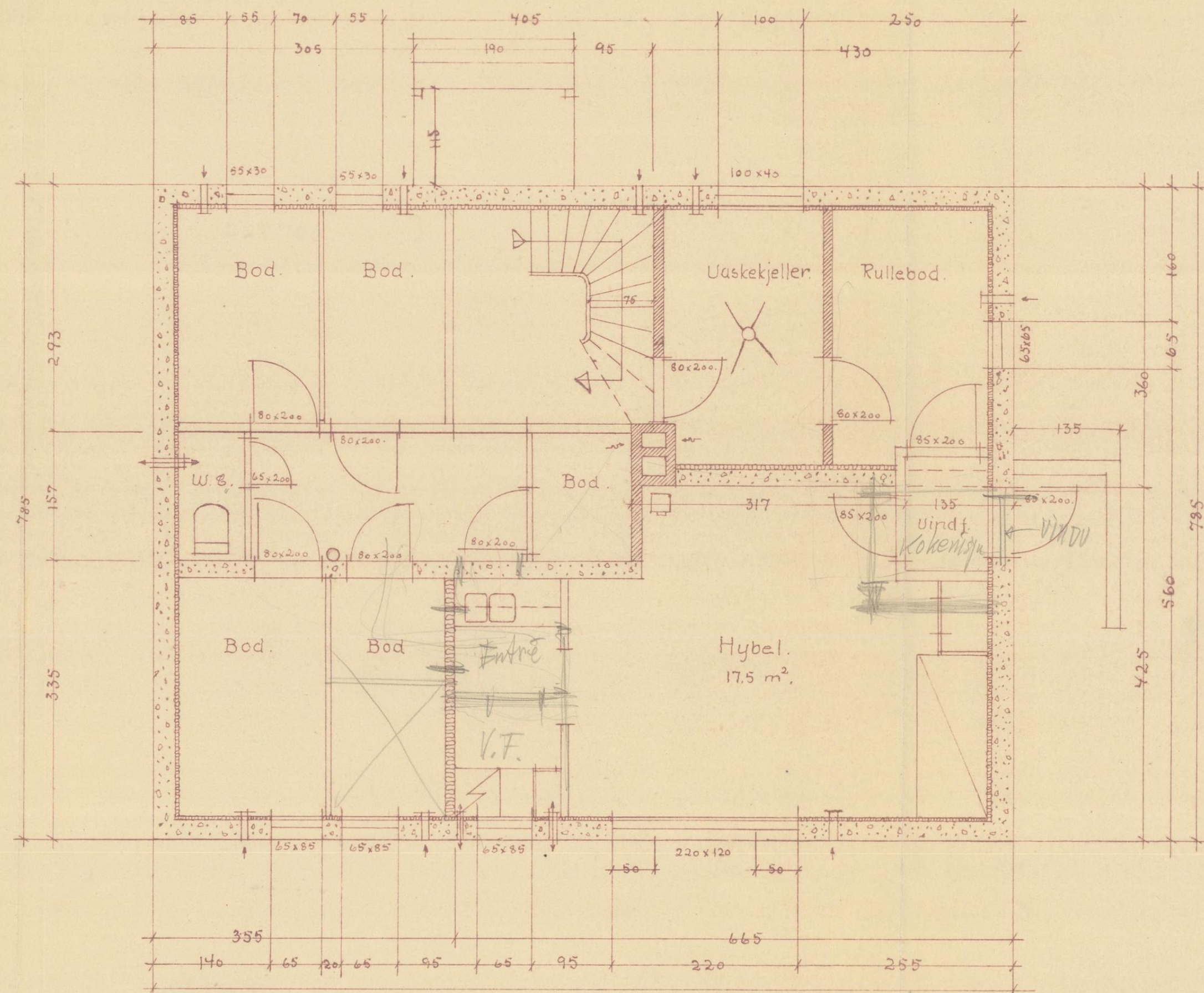
Murtopphøyde rettet
til cote 29.80
9/5-84.



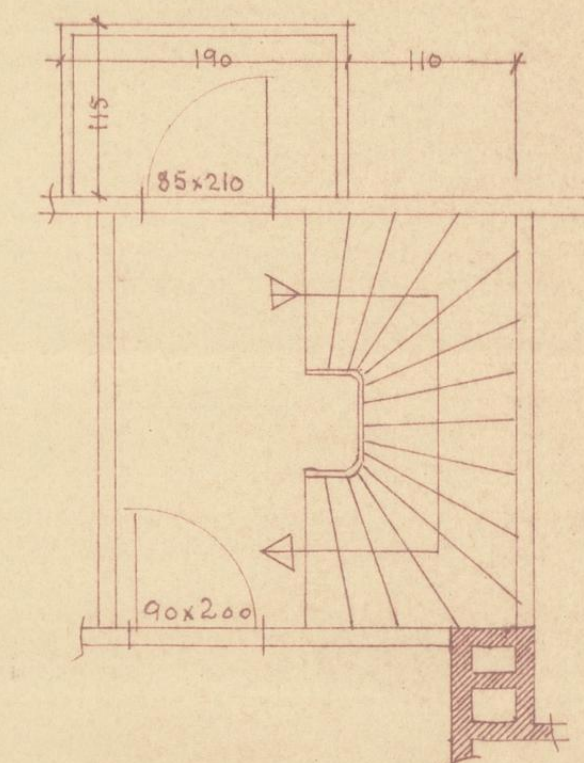
Snitt.



Etasjeplan.



Kjeller.



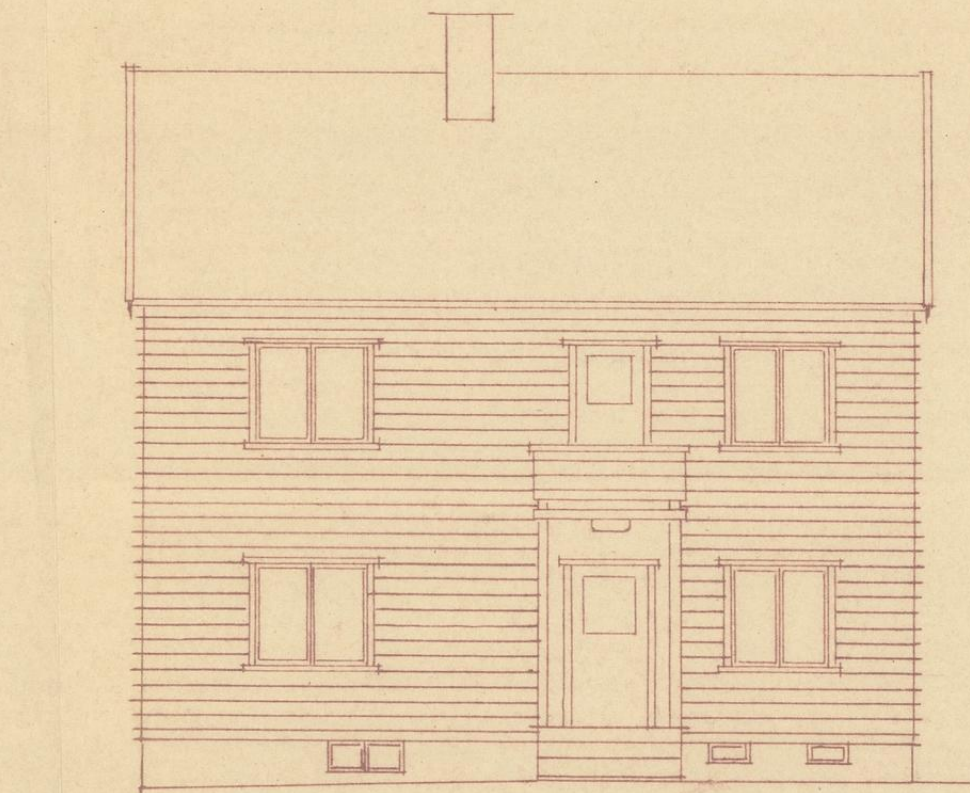
Trappegang med balkong, 2den etasje.

Forslag til bolighus for
Gunnar Augustinussen
tomt nr. 5. kv. nr. 307. a. Taraldsvik.

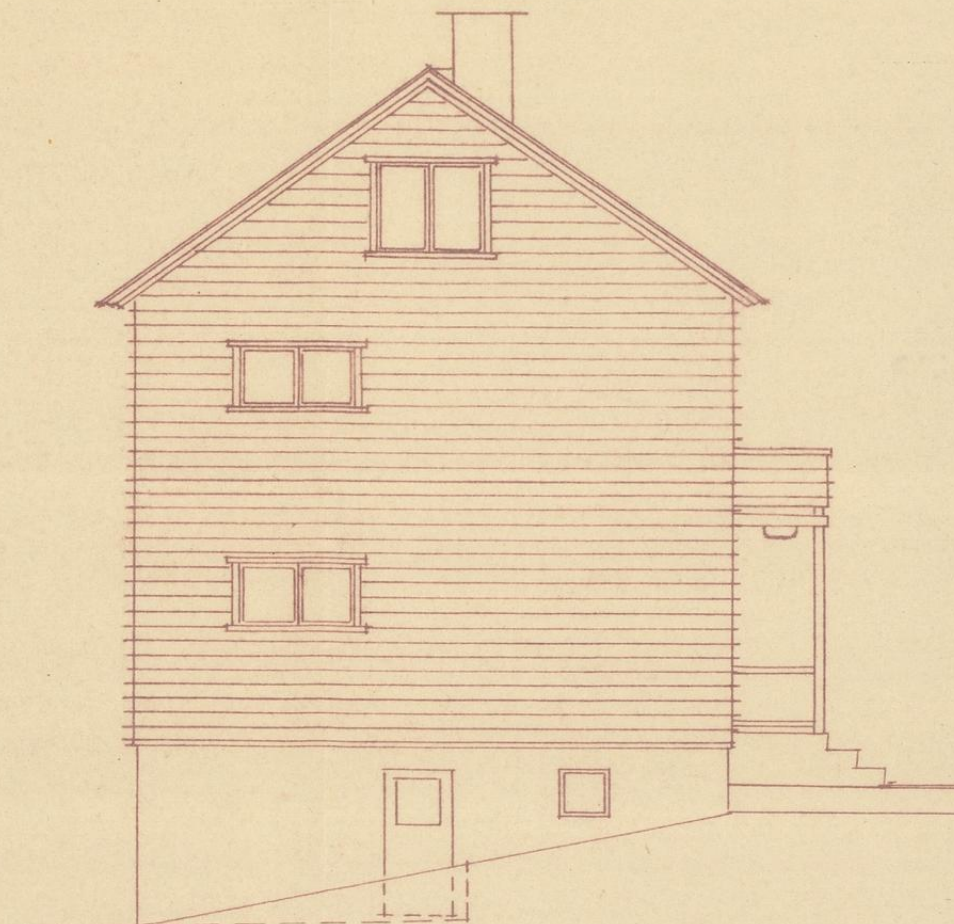
M=1:50.

NARVIK BYGNINGSRÅD
Jnr. 66/183, Ska. nr. 658

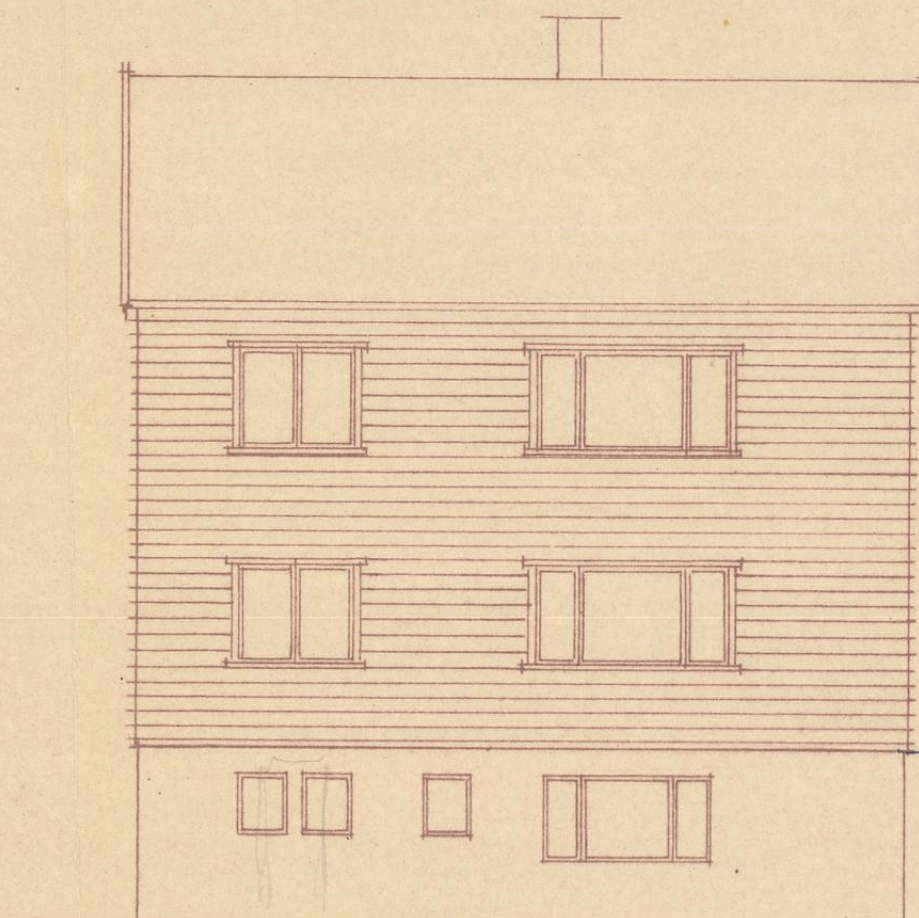
Narvik i des. 1953.
Johan Lund.



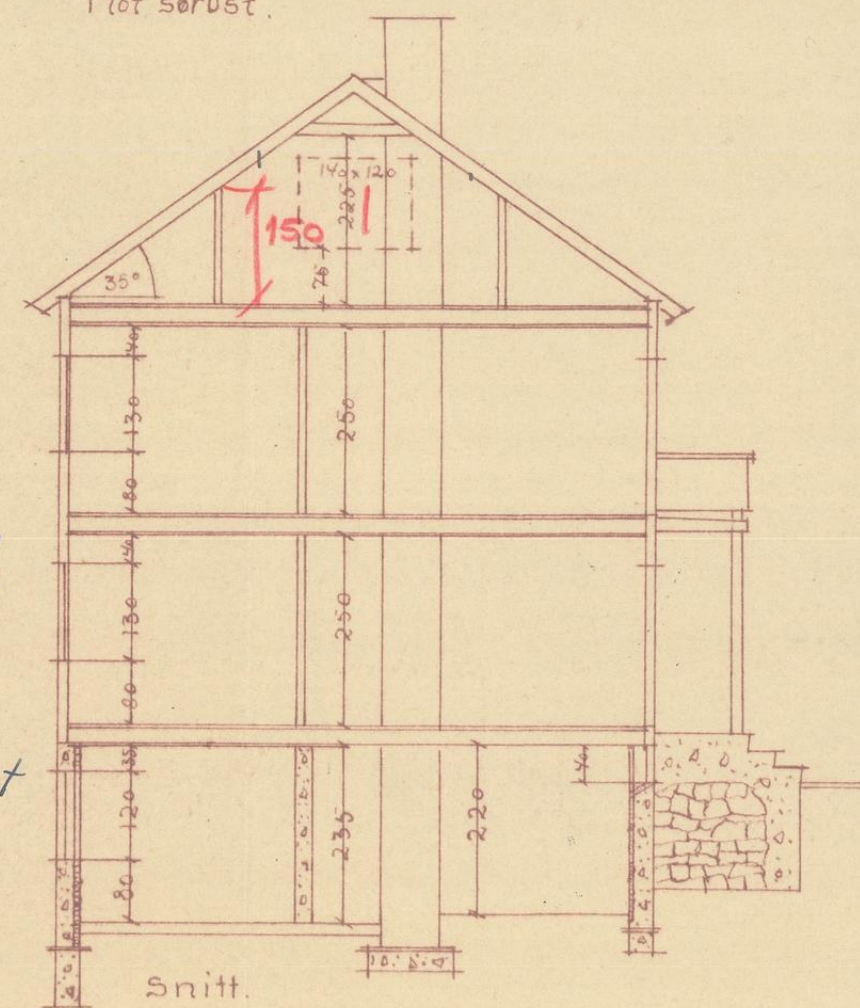
Mot søraust.



Mot sørust.

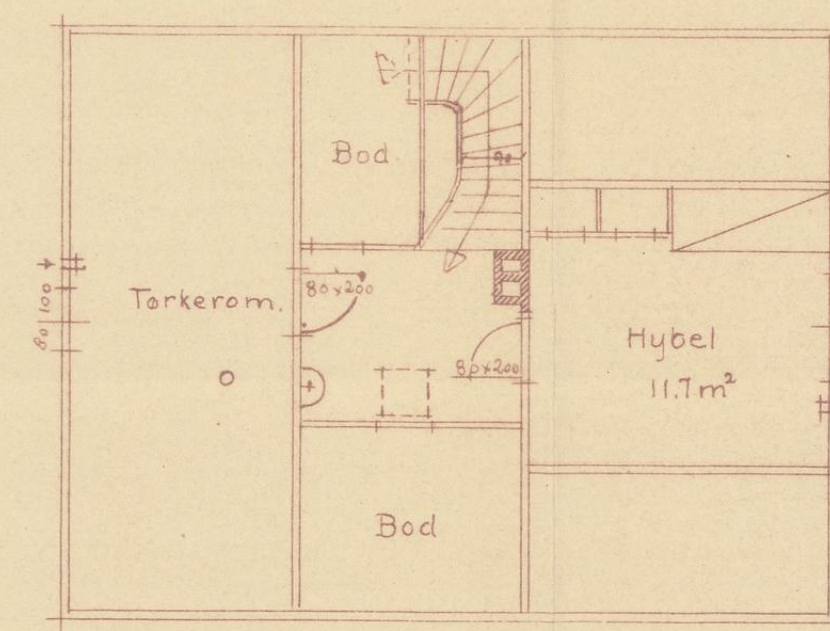


Mot nordvest

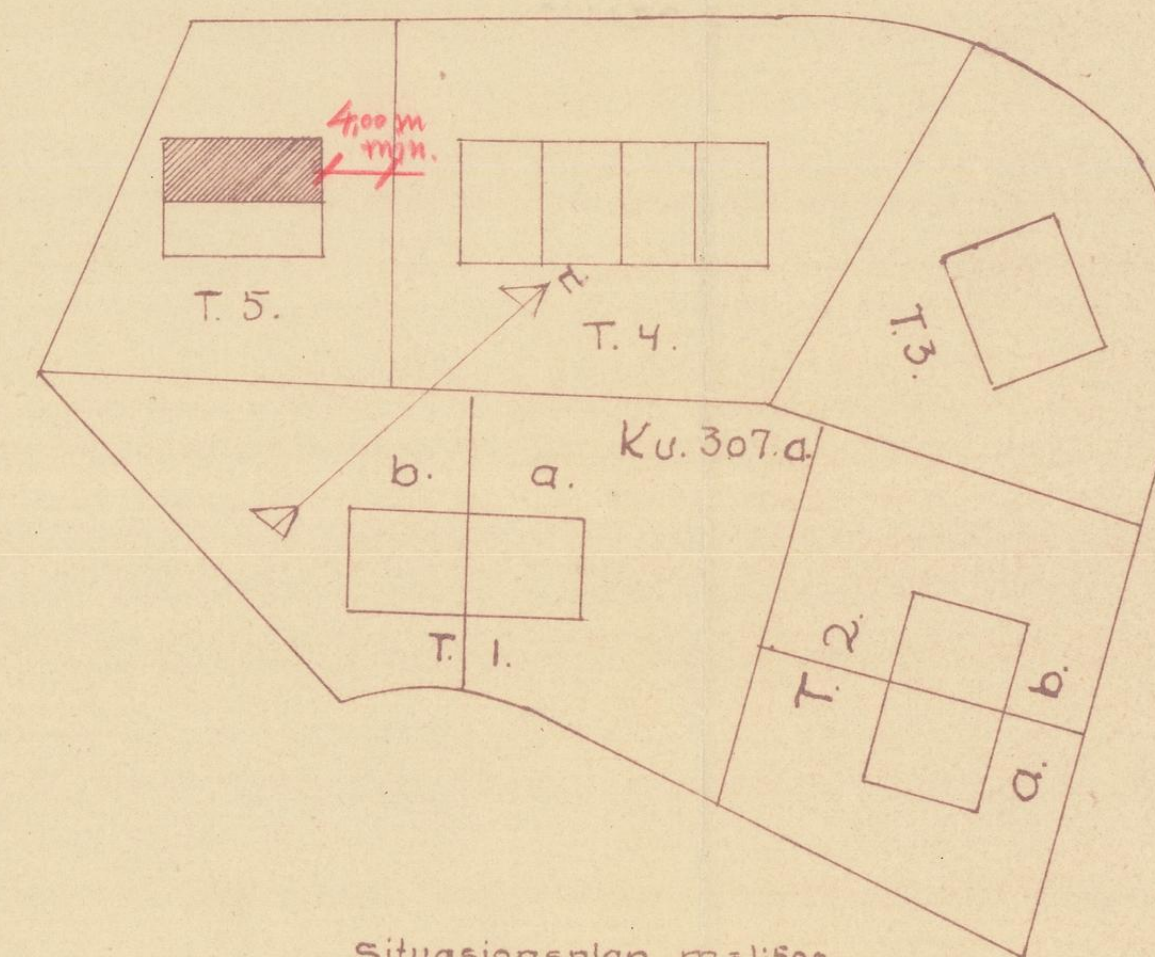


Snitt.

Murtepphøyde fastlagt
til cote 29.30
26/1-54.
J. Rasmussen
Murtepphøyde rettet
til cote 29.80
2/5-54.



Kvist.



Situasjonsplan, m=1:500

Forslag til bolighus for
Gunnar Augustinussen
tomt nr 5, ku. nr 307.a Taraldsvik.

M=1:100.

NARVIK BYRÅDSRÅD
Jnr 65/53, des. 1953. 6/54

Narvik i des. 1953.
Johan Lund.



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 39

Bnr: 1042

Fnr: 0

Snr: 0

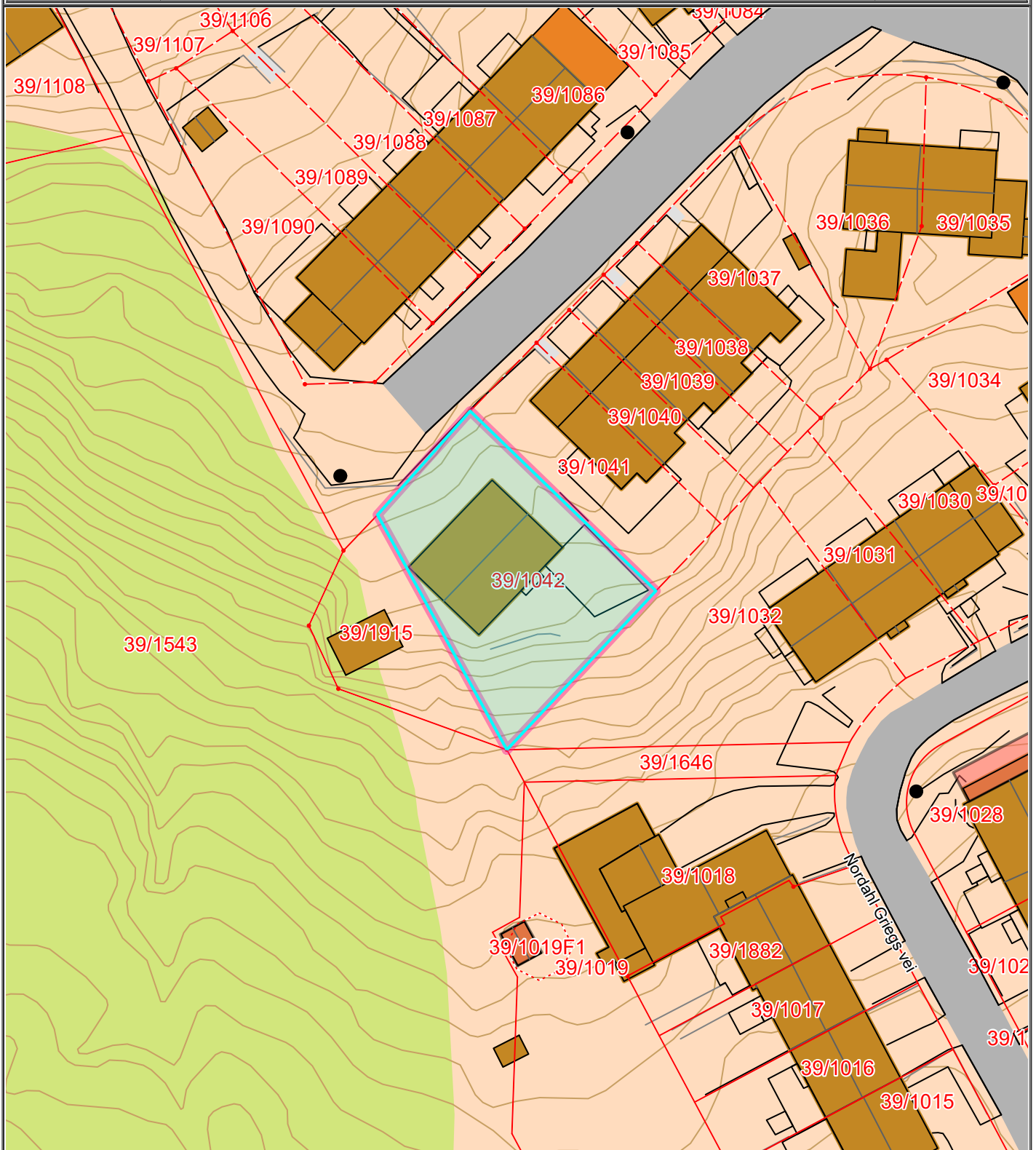
Adresse: Falkbergets vei 6, 8517 NARVIK

Hj.haver/Fester:

**NARVIK
KOMMUNE**

Dato: 7/2-2024 Sign:

Målestokk 1:500



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

JENSEN ØRJAN
FALKBERGETS VEI 6

8517 NARVIK

Det Lokale El-tilsyn

Postboks 1057

www.noranett.no

9480 HARSTAD

Tlf 770 42626

Deres ref.:

Vår ref.:

Alexander Stenhaus

Saksnr.:

107018

Anl. nr.:

100401000-201

Dato:

12.01.2024

Vedtak, oppfølging av forhåndsvarsel

Rapport fra tilsyn utført 16.10.2023, anleggsnr.: 100401000-201.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet Ekvaly AS Avd Elsikkerhet Nordland forsyningsnett. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utføres av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven §2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel).

VEDTAK:

De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og innen 13.04.2024, jf. el-tilsynsloven §6 og fel §9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven §2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll. Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbagemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør. De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. Forvaltningsloven §§28-36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). En eventuell klage sendes DLE.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. Forvaltningslovens §§18-19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen
Det Lokale El-tilsyn

Alexander Stenhaus
Leder DLE
(Sign*)

Vedlegg: Tilsynsrapport

Dette dokumentet er godkjent elektronisk i DLE v/ Ekvaly AS Avd Elsikkerhet Nordland og er sendt uten signatur.

JENSEN ØRJAN
FALKBERGETS VEI 6
8517 NARVIK

Ekvaly AS Avd Elsikkerhet
Nordland
Postboks 1410
8002 BODØ

Anleggsadresse
1. Etg.
Falkbergets vei 6
8517 NARVIK

Anleggsnr.
100401000-201
Kontrolltype
PERIODISK

Saks nr. PIN-kode
107018 7765
Kontrolldato
16.10.2023

Beh. av
Stian Lien

Mobil
48178722

E-post
Stian.lien@ekvaly.no

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap" krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

- | | | |
|---|--------------|---|
| 1 | Sikringsskap | Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.
<i>Gjelder tegn på varmgang på hovedsikring helt til høyre.</i> |
| 2 | Sikringsskap | Bunnskruer var defekte / for store. Jf. fel § 23.
<i>Gjelder bunnskruer på hovedsikring.</i> |
| 3 | Inntak | Patronlokk var defekt. Jf. fel § 20.
<i>Gjelder patronlokk til inntakssikring som var knekt.</i> |
| 4 | Inntak | Det var ikke tilfresstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17.
<i>Gjelder inntaksboks som var muret inn i vegg..</i> |

Det ble gitt informasjon om elsikkerhet.

Det er ønskelig at tilbakemelding på utbedring av denne rapporten skjer via elektronisk rettemelding.

Alternativt kan det sendes på kopi, utbedring av rapport til Stian.lien@ekvaly.no.

Kunden skal ha kopi av utført rapport i tillegg til sluttkontroll og samsvarserklæring.

Denne rapport oppbevares på anlegget (underskrevet av reg. installatør).

Til utførende elektroinstallatør: "Rettingsarbeidet skal beskrives slik det er utført punkt for punkt".

RETTELSE ER UTFØRT AV: (Husk firmastempel)		Tilstede på kontroll:
		Ørjan Jensen
.....		DET LOKALE ELTILSYN:
Dato	Underskrift montør	
.....		
Dato	Underskrift saksbehandler/installatør	Dette dokumentet er godkjent elektronisk og er sendt uten signatur.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1806 - NARVIK
Gårdsnummer: 39
Bruksnummer: 1042

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.02.2024 kl. 10:40

Produsert av: Mariell Eriksen - Narvik kommune

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: KV 0307 A TOMT 0005
Etableringsdato: 23.04.1954
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 39 / 1042	378 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		918400184	LKAB NORGE AS		Postboks 314 8504 NARVIK	1 / 1
Fester		261065	JENSEN ØRJAN	H0201	FALKBERGETS VEI 6 8517 NARVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7594600	599905		378 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	1806 - 39/1042		
		Omnummerert fra:	1805 - 39/1042		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	23.04.1954				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1805 - 39/2		-399,2
		Mottaker	1805 - 39/1042		399,2

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	01.06.2023 23/19	Tinglyst		17.07.2023	johancarst 17.07.2023
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1806 - 39/1543		-167,7
		Mottaker	1806 - 39/1915		167,8
		Berørt	1806 - 39/1032		0
		Berørt	1806 - 39/1042		0
		Berørt	1806 - 39/1646		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	01.06.2023 23/19				johancarst 17.07.2023
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1806 - 39/1032		0
		Berørt	1806 - 39/1042		0
		Berørt	1806 - 39/1543		0
		Berørt	1806 - 39/1646		0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomspunkt
Vegadresse	Falkbergets vei	1550	6		Grunnkrets	0603 Taraldsvik 2	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7594604	599905	Stemmekrets:	2 Sentrum	
					Kirkesokn:	10060101 Narvik	
					Postnr.område:	8517 NARVIK	
					Tettsted:	7512 Narvik	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	14 896 031	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	245	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7594604 Øst: 599905	Bruksareal totalt:	245	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	15.10.1955
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
L01	0	15	0	15	0	0	0	0	0			
H02	1	80	0	80	0	0	0	0	0			
H01	1	80	0	80	0	0	0	0	0			
U01	0	70	0	70	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1550 Falkbergets vei 6			H0101		Bolig		128	4	Kjøkken	1	1	39/1042
1550 Falkbergets vei 6			H0201		Bolig		129	4	Kjøkken	1	1	39/1042

Oversiktskart for 39 / 1042

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7594650

7594600

7594550

39 / 1042

N

40m

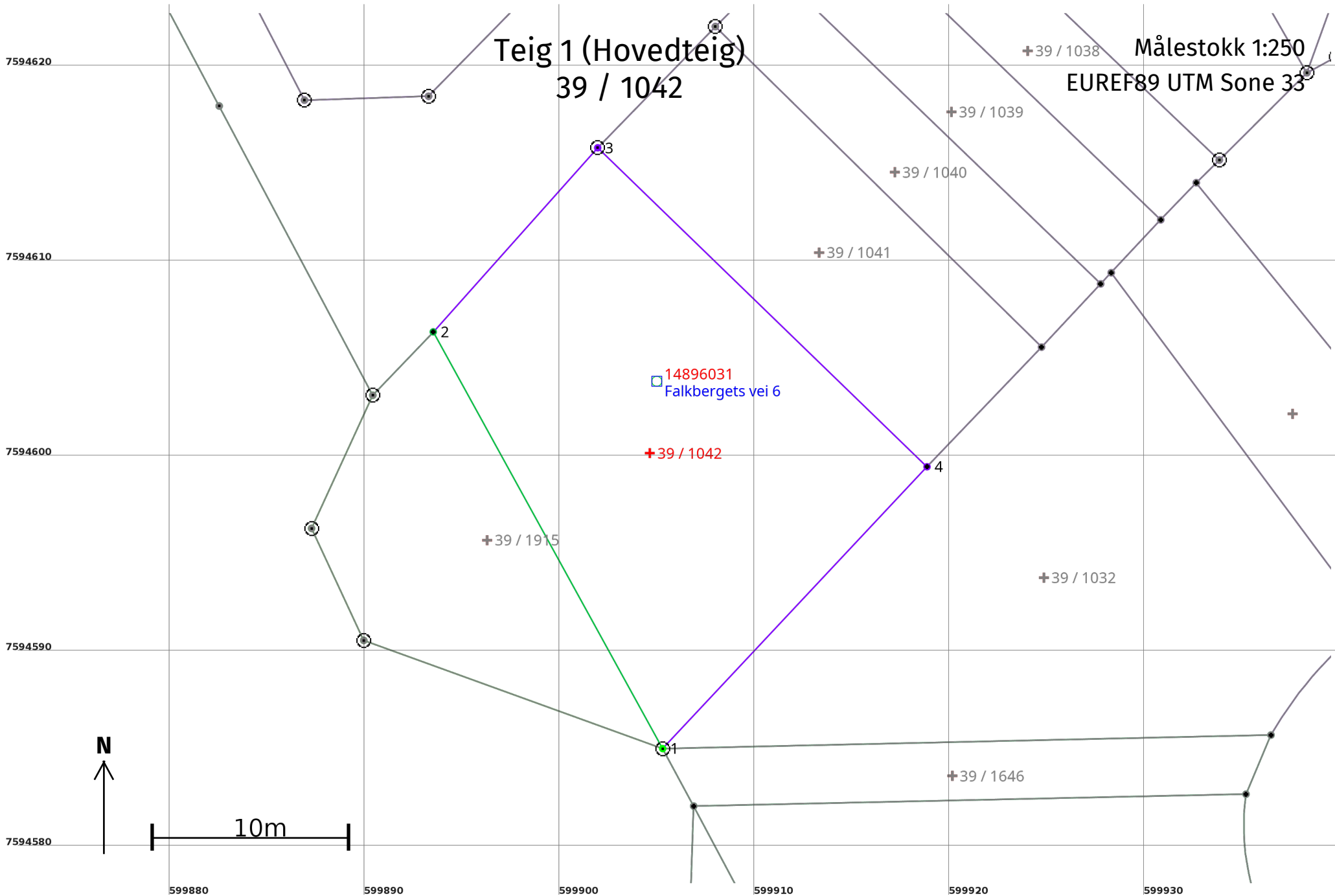
599800

599850

599900

599950

600000



Areal og koordinater

Areal: 378

Arealmerknad:

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

Nord: 7594600

Øst: 599905

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7594585,18	599905,30	Jord 24,37	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
2	7594606,53	599893,54	Jord 12,65	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7594615,96	599901,97	23,49	Offentlig godkjent grensemerke	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	36	
4	7594599,62	599918,85	Jord 19,80	Annet grensemerke	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	36	

Festekontrakt

Aktieselskabet Taraldsvik, Narvik, bortleier herved av den grunn som selskapet eier i Narvik tinglag en tomt til Gunnar Augustinussen

Tomten er 399,2 m² stor. Den er i matrikulen betegnet:

Tomt nr. 5, kv.nr. 307A, Taraldsvik.

Det gjelder følgende leievilkår:

1. Med leien følger ingen rettigheter utenfor den leiede tomt.
2. Leietiden er 60 år fra kontraktens dato. Ved leierens eller hans hustrus død har livsarvingene rett til å fortsette leieforholdet innenfor dette tidsrom.
3. Leieavgiften er 12,- øre for året pr. kvadratmeter. Den skal ukrevet være betalt til eierens kommisjonær i Narvik innen 30. september hvert år. Avgiften for de første 2 — to — år betales ved kontraktens underskrift. For festeavgift som ikke er betalt innen 1 — en — måned etter forfall svares 4½ % renter fra forfall til den betales.
4. Etter utløpet av leietiden eller om lov gir adgang til det på tidligere tidspunkt, skal leieavgiften kunne reguleres opp eller ned under hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Tidsperioden for regulering skal ikke være kortere enn 20 år. Reguleringen kan bare settes i verk dersom den er godkjent av vedkommende offentlige myndighet på den tid reguleringen skjer. Forsåvidt ingen myndighet har kompetanse til å fatte avgjørelse skal den treffes ved voldgift.
5. Eieren har rett til når som helst å bestemme at den eiendomsskatt som faller på tomten skal betales av leieren. Retten til leie er forbrudt om eiendomsskatten ikke betales i rett tid.
6. For leieavgiften og den på tomten fallende eiendomsskatt har eieren 1. prioritets panterett i de hus og innretninger som føres opp på tomten med rett til uten søksmål og dom å la pantet selge ved tvangsauksjon overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse.
7. Hvis bebyggelsen av tomten ikke er begynt innen 2 — to — år etter at kontrakten er avsluttet og deretter fortsetter med en etter eierens skjønn rimelig hurtighet, kan grunneieren anse leieretten for opphørt.
8. Leieretten til tomten er forbrudt om leieren utnytter tomten i strid med gjeldende lov og forskrifter.
9. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen på tomta. Ved overdragelse av festeretten til andre enn festerens ektefelle eller arvinger i rett opp- eller nedstigende linje, skal grunneierens uttalelse innhentes på forhånd. I tilfelle av tvangssalg av bygningen er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
10. Avstås tomten eller noen del av denne på grunn av lovlige forføyninger til offentlig bruk beholder leieren, for så vidt tomten er ubebygget bare erstatning med forholdsvis avslag i leieavgiften.
11. Det tilkommer leieren å refundere kommunen den andel av utlegg til opparbeidelse og vedlikehold av gater som måtte falle på tomten i henhold til bygningslovens § 48.

12. Leieren er forpliktet til på grunneierens forlangende å tillate anlegg over tomten av ledninger for vann, kloakk, elektrisitet etc. mot erstatning for skade som er voldt.
13. Når leieforholdet opphører av hvilken som helst grunn skal leieren fjerne husene og ryddiggjøre tomten. Hvis leieren ikke gjør dette kan grunneieren foranledige dette gjort på leierens bekostning overensstemmende med tvangsfullbyrdelseslovens regler.
14. Leieren vedtar i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9 utkastelse av tomten uten søksmål når festetiden er ute eller leieavgift, eventuelt eiendomsskatt ikke er betalt i rett tid.
15. Leieren bærer alle utgifter i forbindelse med utferdigelse, stempling og tinglysning av denne kontrakt. Likeså betaler leieren utgiftene med eventuell oppmålingsforretning.
16. Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer som hver av partene beholder ett av.

Narvik, den ..10. april. 1954....

Summar... *Regnerkinussen*
(leier)

Aktieselskapet Taraldsvik

[Signature]
(eier)

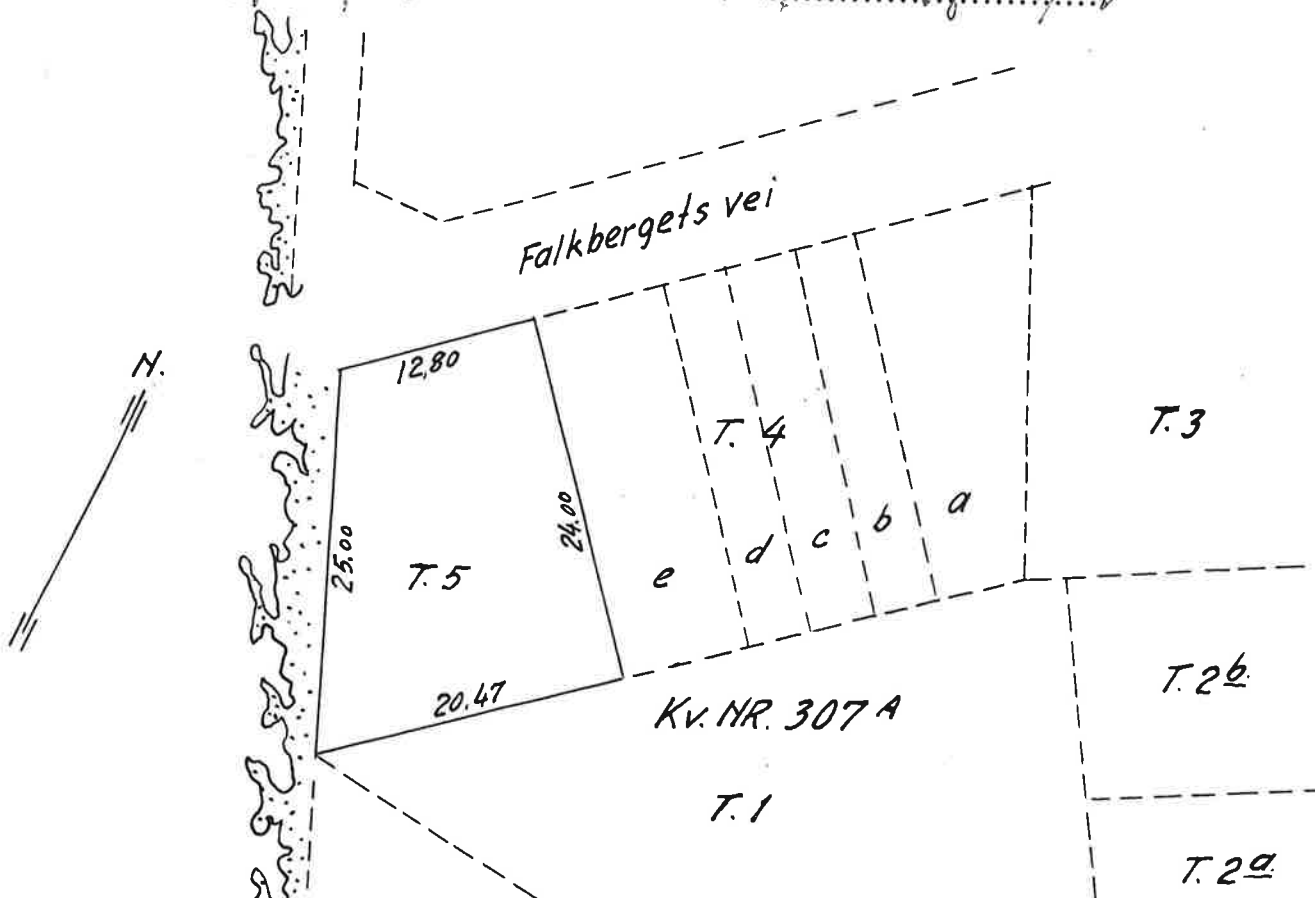
Vi bekrefter herved at leieren har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Vi bekrefter herved at

...disponent K. Dahlum...
har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at han er over 21. år.

1. *[Signature]*
2. *[Signature]*

1. *[Signature]*
2. *[Signature]*



Ørjan Jensen

Falkbergetsv.6
8517 Narvik
Norge

LKAB Norge AS

Postboks 314,
8504 Narvik, Norge

Foretaksregisteret:
NO 918400184 MVA

Telefon: 76923800
E-post: jonas@advokat-
olsen.no

Web:

FAKTURA

Fakturanr: 10031
Fakturadato: 20.06.2023
Vår ref: Kenneth Solberg
Hauge
Kundenr: 10064
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

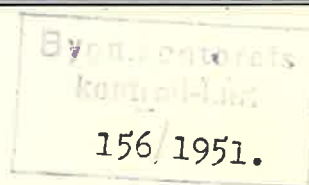
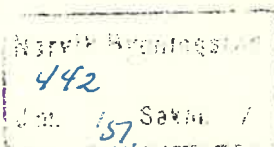
Forfallsdato: 19.08.2023
Kontonr: 6370 05 19513
KID: 10064100315

Deres ref:
Leveransestед: Falkbergetsv.6, 8517 Narvik

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Periode 20.06.2023 - 19.06.2024						
Festeavgift - gnr. 39 bnr. 1042	1	stk	5 748,00			5 748,00
Sum eks. MVA						5 748,00
0% mva av 5 748,00						0,00
Beløp å betale NOK						5 748,00

Vennligst benytt KID ved betaling av faktura.

J.nr. 4548/51 D3.
JVP/ATH.

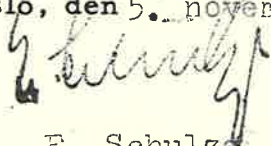


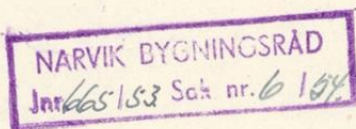
Regulering av Strandvegen mellom Vassvik og Taraldsvik, Narvik.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 19.sept.1951 til
fylkesmannen i Nordland **stadfestet nevnte regulering.**

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av by-
~~kommune~~styret i møte den 26.juni 1951. Området mellom Strandvegen og
sjøen omfattes ikke av reguleringen. -

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 5. november 1951.


E. Schulze.



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 Narvik.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 5 km 307a Taraldsvik

..... 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 kalkulte verdi av byggearbeidet²⁾

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

Tomtens størrelsem²

Eldre bebyggelse arealm²

Areal av nybygg80.....m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾199.5.....m²

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: *Etasjeflan, Kjellerplan, Kvist, Fasadeforhold 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 forskriftsommessig. Vandtilførsel og hovedkloakk anmeldes senere av rørlegger.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se situasjonsplanen.
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen.
- § 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 situasjonsplanen.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
/
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Ingen.
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
Ingen.
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
Balkong over hovedinngangsdør, under skiltet fra grunden.
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Hovedinngang, Kjellerinngang. Se vedlagte tegninger.

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se plan arjansplanen.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

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

Isolasjon:

(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. 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.)

*Trapp til 1^{ste} og 2^{de} etg. 1 m. bred, trapp til kvist 0.90 m bred.
Rygge for 23 cm indbue og 18,6 cm opbue. Kjellertrapp 75 cm
bred med 22 cm indbue og 19,5 cm opbue*

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

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

*Piper monteres med 24x24 rør og 24x12 cm luftrør. Det indrettes ovner
i stuen og i kjøkkenrommet i kjelleren. De øvrige rom får elektrisk oppvar-
ming. Alle rom får friskluftventil i yttervegg. Bad og kjøkken lufles også
over tak. Kjøkken og W.C. i kjelleren lufles med over og nedover i
yttervegg.*

§§ 104, 105, 106
og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

*1^{ste} og 2^{de} etg. 2.50 m., Kjeller 2.35 og 2.20 m. og kvist 2.25 m. hø.
Alle rom får større lysflate med 10 % av gulvflate.*

§ 108.

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

*Rom for vask av klær og rom for oppbevaring av mat og brensel
blir i kjelleren. Rom for tørring og oppbevaring av klær blir på
kvist.*

§ 109.

Klosetter:

Det monteres et klosett for hver leilighet og et i kjelleren.

§ 148.

Innhegning:

Innehegning.

Ytterligere opplysninger:

*Huset oppføres etter byggeskissene.
"Vanlig byggeskisse for Narvik".
datert 30/10 - 1952.*

Gjeldende servitutter:

..... Narvik den 16/12 1953.....

Lunnon *P. Gustavsson*
byggherre.

Johan Lynd
anmelder

.....
ansvarshavende.

TR/LP.

Herr Johan Lynd,

Narvik.

Byggeanmeldelsen ble behandlet av bygningsrådet i møte igår.

Vedtak: Bygningen må ikke komme nabogrense nærmere enn 4.0 m.
Hybelleilighet i kjeller må tilfredsstille kravene i bygningslovens
pgf. 104. Vaskeromsvegg mot hybel må forsynes med vanntett puss.

Der må anordres en mere direkte forbindelse mellom hybelrom og
w.c. i kjeller.

Anmeldelsen approberes ellers på betingelse av at bygningsloven og
gjeldende forskrifter og vedtekter overholdes i enhver henseende.

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

Byggetillatelseskort fra bygningsrådet blir ikke utstedt før der frem-
vises byggeløyve fra forsyningsmyndighetene.

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

Reviderte tegninger for kjeller må innsendes.

Narvik bygningssjefkontor, den 15. januar 1954.

T. Romsloe

T. Romsloe.

År 1954, den 12/2, holdtes en lovlig kart- og opp-
målingsforretning over tomt nr. 5; kv. nr. 307A; Taraldsvik.

Forretningen var rekvirert av A/s Taraldsvik.

Forretningen administreres av undertegnede i overvær
av vitnene: Kristian Pønning og Låre O. Olsen.

Ved forretningen møtte:

For grunneieren, A/s Taraldsvik: Adv.-ing. Eilert Einarson.

Administrator framla et på forhånd opptatt kart-
hvoretter grensene måles:

Mot nordvest langs Fålkbergets vei	12,80 m
Mot nordøst --- tomt nr. 4 e	24,00 "
--- Sydøst --- --- l.	20,47 "
--- Sydvest --- Carl Gulbrandsens park.	25,00 "

Arealen utgjør: 399,2 kvadratmeter.

Grensene ble påvist, protokollen opplest, og da
ingen hadde noe å bemerke, ble forretningen hevet.

Til vitterlighet:

Låre O. Olsen.

Kristian Pønning.

..... L. Normann
Stadstenductor

For forutningen er betalt
i henhold til reglementet kr. 12,00

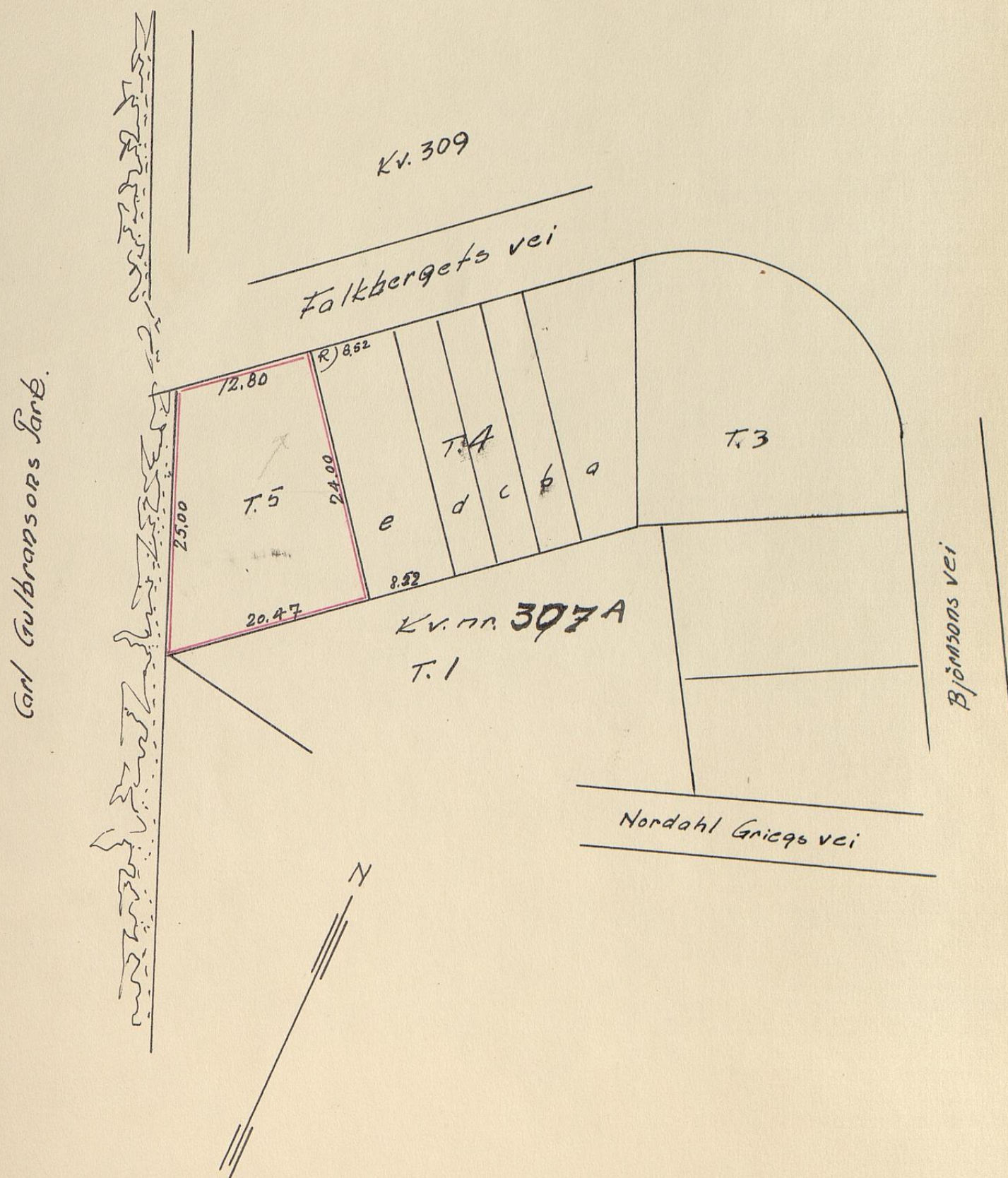
39/1042

Kart

i 1/500 målestokk, over tomt nr. 5, kv. nr. 307A; Taraldsvik.

matr. nr.

Areal: 399,2 kvadratmeter



R.S. 3/12-82 § 1.9 kr 25,-

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 3/12-82
ARKIV NR 511

gm. 3413/82

Narvik Bygningsråd

Brannbakken 1

8500 Narvik.

Søknad om skifting av vindu og dør,
Tomt nr. 5, kv. nr. 307 a Taraldsvik.

Mot nordvest 5 stk.vindu

" sørøst 4 " " og 1 ytterdør

" sørvest 3 " "

" norvest 3 " "

målene blir det samme som tegningene .

Narvik, den 2/12-82

Odin Paulsen

Odin Paulsen

Narvik Bygningsråd

Brannbakken 1

8500 Narvik.

Søknad om skifting av vindu og dør,
Tomt nr. 5, kv. nr.307 a Taraldsvik.

Mot nordvest 5 stk.vindu ~~x~~ -
" sørøst 4 " " og 1 ytterdør
" sørvest 3 " "
" norvest 3 " "

målene blir det samme som tegningene .

Narvik, den 2/12-82

Odin Paulsen

Odin Paulsen

x) 1. og II etg.

Stue vindu mot nordvest
2 stk. må målene være/forändres
til bredde 3,00 m
høyde 1,60 m

Narvik, 14/2-83

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 15/2-83
ARKIV NR 611

gm. 3413/82

Odin Paulsen



Skatteetaten

Dato
20.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

ADVOKAT KJARTAN WIIK
Postboks 493
8507 NARVIK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1806 NARVIK

Gnr 39 Bnr 1042 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Falkbergets vei 6, 8517 NARVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 947 041
Som sekundærbolig:	kr 3 788 163

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Narvik kommune

Adresse: Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik

Telefon: 76912000

Utskriftsdato: 20.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Narvik kommune

Kommunenr.	1806	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	1042	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Falkbergets vei 6, 8517 NARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	13 464,81 kr
Eiendomsskatt	8 088,00 kr
Feiing	630,00 kr
Renovasjon	10 500,00 kr
Vann	10 602,81 kr
Sum	43 285,62 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
EIENDOMSSKATT BOLIG - UTGÅR	0%	2451600 Promille	3.25	1/1	0 %	7 968,00 kr	1 327,83 kr
VANN FASTGEBYR	15%	257 m2	6.45	1/1	0 %	1 658,04 kr	276,34 kr
VANN BOLIG	15%	257 m2	31.65	1/1	0 %	8 133,54 kr	1 355,59 kr
AVLØP FASTGEBYR	15%	257 m2	7.52	1/1	0 %	1 932,90 kr	322,15 kr
AVLØP BOLIG	15%	257 m2	39.72	1/1	0 %	10 208,30 kr	1 701,38 kr
RENOVASJON MIDDELS	25%	2 Bolig	5100.00	1/1	0 %	11 875,00 kr	1 979,16 kr
Tilsyn boenhet/næringseiendom	0%	1 Enhet	630.00	1/1	0 %	630,00 kr	315,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	42 405,78 kr	7 277,45 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Ordre

Meglerpakke 7612371

Matrikkel: 1806/39/1042/0/0

Adresse: Falkbergets vei 6, 8517 NARVIK

Siste tilsyn
2021

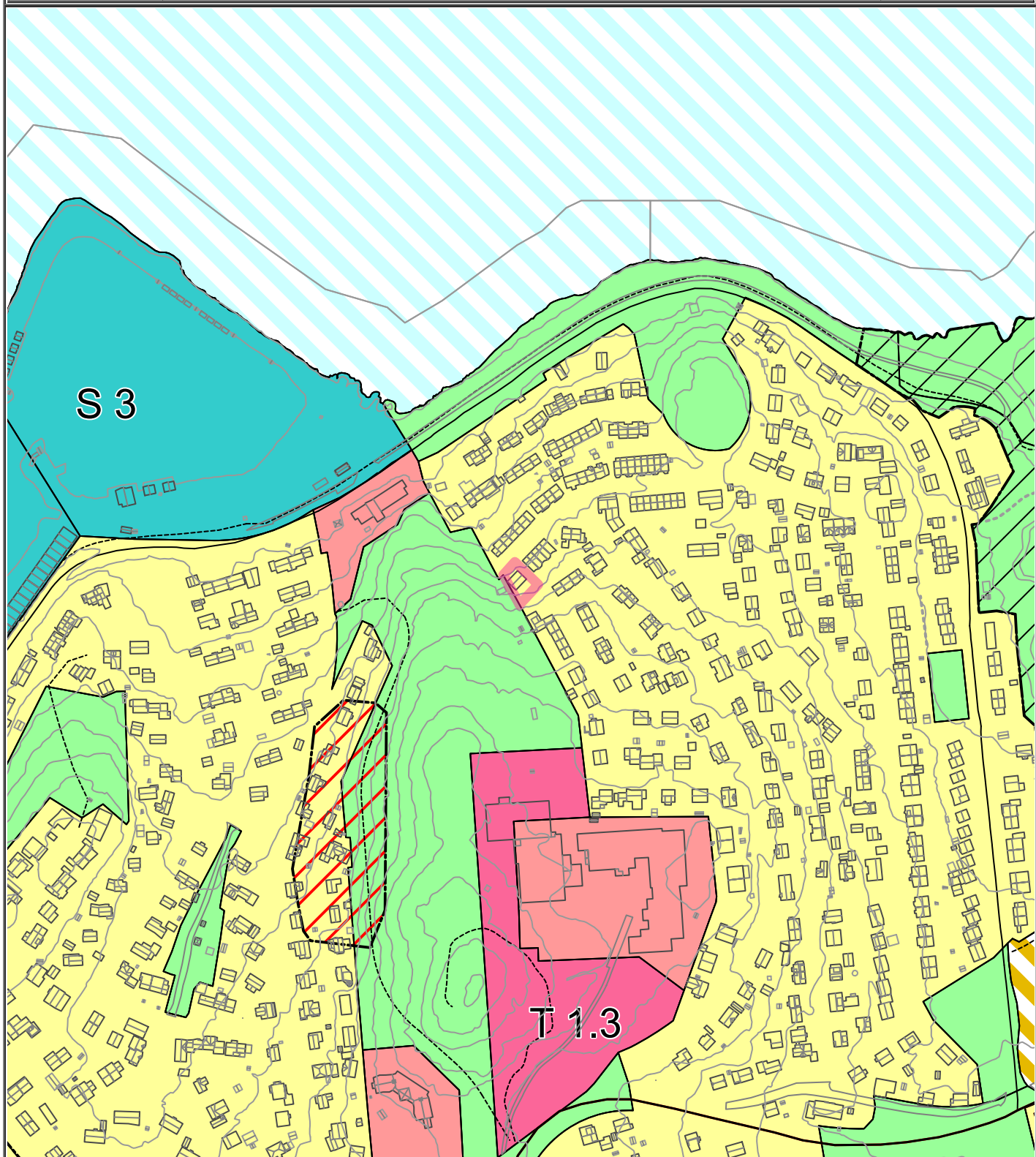
Neste tilsyn
2025

Siste feiing
2008

Sotmengde ved siste feiing
Ikke satt

Neste feiing
2014

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 1042	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Falkbergets vei 6, 8517 NARVIK					
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 2/2-2024 Sign:				Målestokk 1:4000	

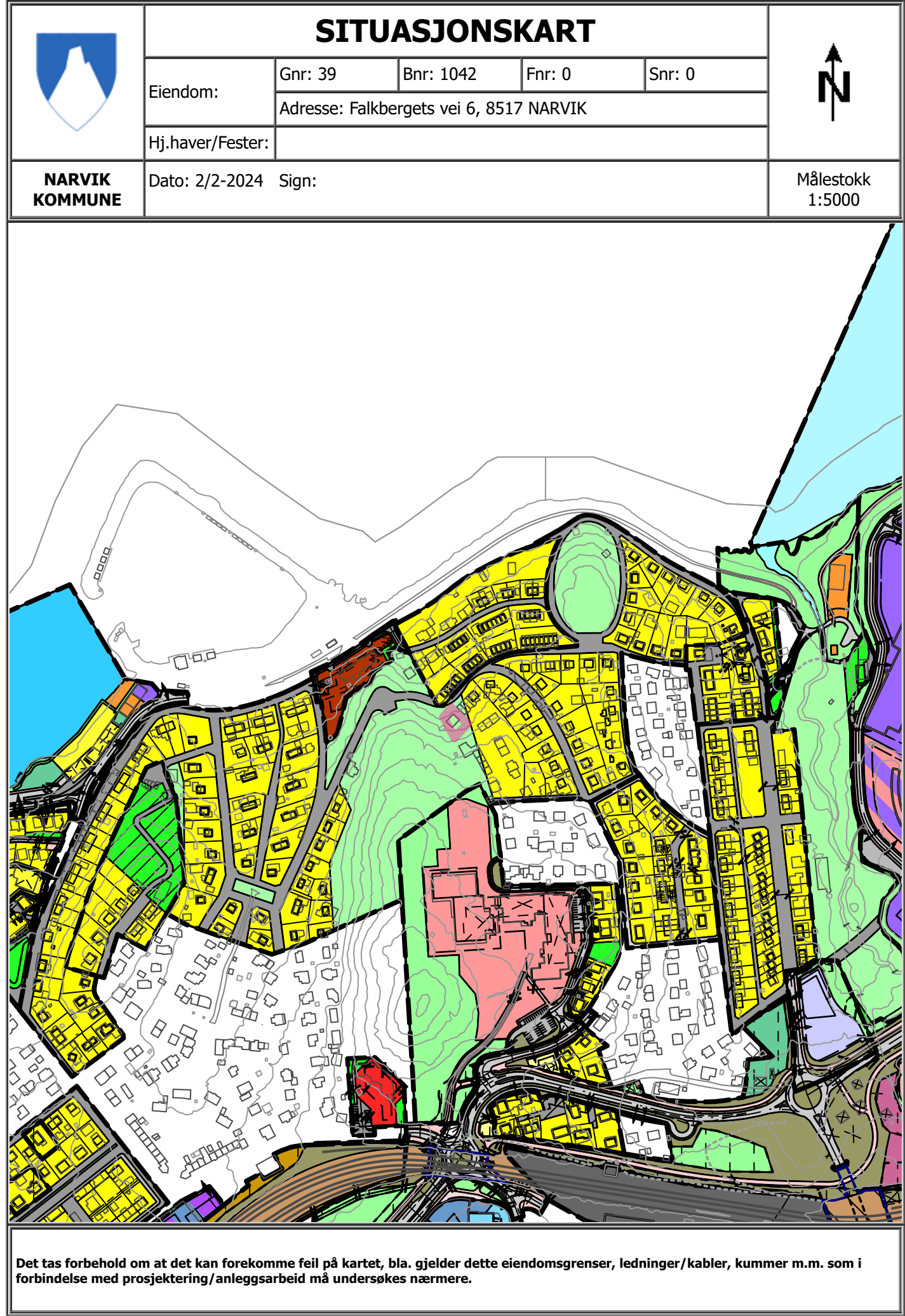


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring	
 Traktorveg midtlinje	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Tunnel - Nåværende
 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Hensyn friluftsliv
 Ras- og skredfare	 Krav om felles planlegging
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
 Naturområde - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 Småbåthavn - Nåværende	 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring					
	Traktorveg midtlinje		Vegstengning/fysisk kjøresperre		Stengning av avkjørsel
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Avkjørsel - kun innkjøring		Avkjørsel - kun utkjøring
	Tunnelåpning		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Byggelinje		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt		Regulert støyskjerm		Regulert støttemur
	Sikringsgjerde		Bru		Tunnel
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger		Frisiktsone ved veg
	Boligområde		Forretning		Industri
	Offentlig bebyggelse		Almennyttig formål - barnehage		Garasjeanlegg
	Offentlig trafikkområde		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Parkeringsplass
	Jernbane		Offentlig friområde		Park
	Anlegg for lek		Friområde i sjø og vassdrag		Privat veg
	Parkbelte industriområde		Campingplass		Grav- og urnelund
	Kommunalteknisk virksomhet		Annet spesialområde		Felles avkjørsel
	Felles lekeareal		Felles grøntareal		Annet fellesareal
	Forretning/Kontor		Kontor/Industri		Annet kombinert formål
	Bestemmelsesområde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		Frisikt
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Sentrumsformål		Forretninger
	Undervisning		Næringsbebyggelse		Energianlegg
	Avløpsanlegg		Øvrige kommunaltekniske anlegg		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Uthus/Naust/Badehus		Lekeplass		Annet uteoppholdsareal
	Grav-og urnelund		Næring/tjenesteyting		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Gatetun
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelanlegg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Trase for jernbane
	Annen banegrunn - grøntanlegg		Kollektivholdeplass		Parkeringsplasser
	Grønnstruktur		Turveg		Friområde
	Park		Ferdsel		Friluftsområde

Side 2/2

Advokat Kjartan Wiik

Postboks 493

8507 Narvik

Telefon: 76 94 16 10

Mobil: 91 13 17 81

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato

Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse

Falkbergets vei 6

Postnr.

8517

Poststed

Narvik

Gnr.

39

Bnr.

1042

Seksjonsnr.

Kommune

Narvik

Kjøpesum

Beløp

Beløp med bokstaver

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

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.

kr

Annet

kr

Låneinstitusjon

Referanse

Telefon

kr

Låneinstitusjon

Referanse

Telefon

kr

Låneinstitusjon

Referanse

Telefon

kr

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

Undertegnede er kjent med:

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

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

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)

Fødselsnr (11 siffer)

Navn (Budgiver 2)

Fødselsnr (11 siffer)

Telefon privat

Telefon arbeid

Mobil

Telefon privat

Telefon arbeid

Mobil

E-postadresse

E-postadresse

Adresse

Postnr.

Poststed

Underskrift

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

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgå:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Når tvangs salgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangs salg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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