

Ansvarlig medhjelper:

Advokat Morten Dragvik Ellevoll

Tlf. 98 23 96 47

E-post: morten@advokatfirmaetfinn.no

LASKENVEIEN 30



Prisantydning: kr 4 100 000

9475 Borkenes

Romslig enebolig fra 2011 med flott utsikt over Kvæfjorden

Ta kontakt med medhjelper for visning og ytterligere informasjon.

Enebolig på Borkenes med utsikt, plass og potensial

Laskenveien 30 er en stor enebolig, oppført i 2011 og beliggende sentralt på Borkenes i Kvæfjord kommune. Med et totalt bruksareal på 229 m² fordelt over tre plan byr boligen på sjeldent romslige rammer. Boligen ligger i enden av Laskenveien i et etablert boligfelt, og har meget god utsikt over Kvæfjorden og det omkringliggende landskapet, samt gode solforhold.

Borkenes er kommunesenteret i Kvæfjord og har et solid servicetilbud med dagligvarebutikk, skole, barnehage og offentlige tjenester i gangavstand. For den som ønsker nærhet til hverdagslivets fasiliteter uten å gi slipp på naturskjønne omgivelser og fjordutsikt, er dette et attraktivt utgangspunkt. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp, og adkomst skjer via kommunal vei som brøytes av kommunen.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med romslig stue og kjøkken i første etasje, ytterligere stue og soverom i andre etasje, og flere rom i underetasjen som gir fleksibilitet til ulike formål. To verandaer med utgang fra henholdsvis loftstuen og stuen i hovedetasjen gir gode muligheter for uteopphold og nytelse av utsikten over fjorden.

Eiendommen representerer en unik mulighet for deg som ønsker å overta en nyere og romslig enebolig.

ANSVARLIG MEDHJELPER

Advokat Morten Dragvik Elvevoll

Tlf. 98 23 96 47

E-post: morten@advokatfirmaetfinn.no

EIENDOM

Adresse: Laskenveien 30, 9475 Borkenes

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 57 bnr. 323

Hjemmelshaver: Øyvind Gjørsund

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen er en eiet tomt på 525 m² med lett skrånende terreng, opparbeidet med plen i front og gruset gårdsplass med biloppstillingsplass til 2-3 biler.

Eiendommen har meget god utsikt over Kvæfjorden og gode solforhold.

Adkomst skjer via kommunal vei inn til tomtegrensen, som brøytes av kommunen.

SALGSFORM	Tvangssalg besluttet av Midtre Hålogaland tingrett
OPPNEVNT MEDHJELPER	Advokatfirmaet FINN AS v/advokat Morten Dragvik Ellevoll
PRISANTYDNING	Kr 4 100 000
OPPGJØR	Oppgjør betales til medhjelper og advokat Morten Dragvik Ellevoll, kontonummer 4730.18.11094.
BELIGGENHET OG ADKOMST	Eiendommen ligger i Laskenveien 30 på Borkenes i Kvæfjord kommune. Borkenes er kommunesenteret i Kvæfjord og har et godt servicetilbud med dagligvarebutikker, skole, barnehage og offentlige tjenester i gangavstand. Eiendommen har god utsikt over Kvæfjorden og omkringliggende landskap, samt gode solforhold. Adkomst skjer via kommunal vei inn til tomtegrensen, som brøytes av kommunen.
TOMT	Eiet tomt på 525m ² . Tomten er lett skrånende med opparbeidet plen i front og gruset gårdsplass med biloppstillingsplass til 2-3 biler.
BEBYGGELSE	Enebolig på halvannen etasje + underetasje, oppført i 2011. Boligen har et internt bruksareal (BRA-i) på 229 m² med følgende arealfordeling: Underetasje: 80 m². Første etasje: 85 m². Andre etasje: 64 m².

Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon med ark. Bærende konstruksjon av limtre og søyler. Undertak av diffusjonsåpen Huntonitt, opplektet med Benders betongtakstein som hovedtaktekking. Fastmontert takstige. Takrenner i metall.

Yttervegger er i isolert bindingsverkkonstruksjon med utvendig utlektet, liggende og profilert bordkledning. Innvendig er ytterveggene kledd med gipsplater.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. 4 stk. balkongdører i tre med 2-lags glass.

Verandaer: en veranda med utgang fra loftstuen og en med utgang fra stue i hovedetasjen, begge med drager-/søylesystem på støpte fundamenter i impregnerte materialer. En platting i impregnerte materialer med utgang fra underetasjen.

Grunnmuren er i Leca Isoblokk, utvendig pusset, med støpt gulv på grunn.

Ferdigattest er utstedt 16.11.2015.

STANDARD OG TILSTAND

Boligen har i utgangspunktet normal boligstandard for 2010-2011, men er ikke ferdigstilt på alle punkter. Det er registrert et etterslep på vedlikehold, og kjøper må påregne ytterligere påkostninger etter overtakelse.

Tilstandsrapporten påpeker symptomer på ufagmessig arbeid ved det elektriske anlegget, ufagmessig rørgjennomføring i yttervegg på vaskerommet og ufagmessig flisearbeid på badet i 2. etasje. Ved dreneringsarbeidene er det videre påvist svikt i henhold til monteringsveiledning og bransjestandard. Siden egenerklæring

ikke er utfylt og eier ikke var til stede ved befaringen, er medhjelper og takstmann ikke kjent med hvem som har utført arbeidene. Det må følgelig legges til grunn at omfanget av ufagmessig utførelse kan være større enn det som er avdekket under befaringen.

Tilstandsrapport fra juni 2026 er vedlagt salgsoppgaven i sin helhet og bør leses nøye av alle interessenter. Nedenfor følger en oppsummering av de vesentligste avvikene:

TG3 – Store eller alvorlige avvik

Innvendige trapper: Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav. Åpningene mellom trinnene er likeledes for store. Trappen mellom underetasjen og 1. etasje er provisorisk understøttet med planke i gulvet, og anses som ikke ferdig montert. Trappene må kontrolleres og sikres av fagperson snarest. Kostnadsestimat: kr 50 000–100 000.

Ventilasjon: Det er montert rørsystem for balansert ventilasjon, men anlegget er ikke ferdigstilt og ventilasjonsaggregat er ikke montert. Ny prosjektering og komplettering av anlegget av kvalifisert fagperson må påregnes. Kostnadsestimat: kr 50 000–100 000.

Elektrisk anlegg: Det er registrert symptomer på svikt og ufagmessig arbeid på det elektriske anlegget. Det er ukjent om arbeidet er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Utvidet el-kontroll anbefales. Påkostninger må påregnes. Kostnadsestimat: kr 10 000–50 000.

Branntekniske forhold: Det er ikke registrert utstyr for brannslukking i boligen. Pulverapparat må monteres. Det

er ikke registrert røykvarsler tilkoblet fast strømforsyning. Kostnadsestimat: kr 10 000–50 000.

2. etasje – bad (generell): Badet har fliser på gulv og vegger, med hjørnebadekar, dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav og må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone og sluk må dokumenteres. Kostnadsestimat: kr 100 000–300 000.

2. etasje – bad (tilliggende konstruksjoner): Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser er det påvist indikasjoner på fuktskader. Ytterligere undersøkelser og utbedringer er nødvendig.

1. etasje – vaskerom (ventilasjon): Rommet har ingen fungerende ventilasjon. Balansert ventilasjonsanlegg bør ferdigstilles og aggregat monteres. Kostnadsestimat: Under kr 10 000.

Underetasje – bad (generell): Badet er under bygging og ikke ferdigstilt. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må totalrenoveres i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnadsestimat: kr 100 000–300 000.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Rom under terreng: Det er rom under terreng. Synlig grovpusset Leca på soverom, utforet trevegg i trapperom og ubehandlet Leca på uinnredet bod. Det er ikke borret hull eller gjort målinger i utforet trevegg. Eier var ikke til stede på befaringen.

Underetasje – bad (tilliggende konstruksjoner): Hulltaking er ikke gjort. Det er ukjent om badet noen gang har vært i bruk.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

- **Nedløp og beslag:** Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. System for bortledning bør etableres.
- **Vinduer:** Stedvis fuktskader på innvendige foringer. Mangelfulle beslagsløsninger på kjellervinduer.
- **Dører:** Balkongdøren montert i uinnredet bod mangler håndtak og lås, og har mangelfulle beslag over dør. Balkongdøren i underetasjen treffer ikke pakningen og må justeres.
- **Balkonger og verandaer:** Rekkverkshøyde er under dagens krav. Høyden bør økes for å tilfredsstille sikkerhetskrav.
- **Utvendige trapper:** Manglende håndlist ved inngangspartiet.
- **Andre utvendige forhold:** Bod i underetasjen er ikke ferdigstilt.
- **Overflater innvendig:** Overflater har en slitasjegrad utover det påregnelige. Utbedring eller utskifting må påregnes.
- **Etasjeskille:** Målt høydeforskjell på over 15 mm.
- **Radon:** Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Radonmålinger anbefales.
- **Vannledninger:** Rør-i-rør system. Registrerte symptomer på svikt.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson.

- **Avløpsrør:** Ikke registrert avlufting på avløpsanlegget. Nærmere undersøkelser anbefales.
- **Drenering:** Grunnmursplast er stedvis løsnet fra kantlisten. Muren er ikke slammet bak grunnmursplasten – svikt iht. monteringsveiledning og bransjestandard. Utbedring må påregnes.
- **Grunnmur og fundamenter:** Muren er mangelfullt pusset over varmepumpens utvendige del og bak kledning i topp. Muren bør pusses og slammes.
- **Forstøtningsmur:** Det er etablert en støttemur ved inngang til uinnredet kjellerrom. Slik muren står nå, er det fare for fallulykker. Muren må sikres.
- **Kjøkken – overflater og innredning:** Registrerte fuktskader på sokler og laminat foran kjøleskuff. Årsaken bør kartlegges og utbedres.
- **Vaskerom – overflater vegger/himling:** Ukjent om malingssystem er godkjent våtromssystem. Ufagmessig rørgjennomføring i yttervegg registrert.
- **Vaskerom – gulv:** Avvik i fallforhold til sluk. Fugemassen mellom flisene er stedvis sprukket opp og mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann: Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger av plast fra 2011. Innvendig vannfordeling i rør-i-rør-system. Fordelerskap i uinnredet bod i underetasje og på kneloft bak

hovedsoverom. Hovedstoppekranen er plassert i uinndredet kjellerrom.

Avløp: Offentlig kloakk via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør av plast fra 2011. Innvendige avløpsrør av plast. Det er ikke registrert avlufting på avløpsanlegget.

Varmtvannstank: ca. 300 liter.

Ventilasjon: Det er montert rørsystem for balansert ventilasjon. Aggregat er ikke montert og anlegget er ikke ferdigstilt.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Varmepumpe luft/luft er montert i boligen. Biobrensel som tilleggskilde er registrert i matrikkelen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt:	kr 8 089
Renovasjon:	kr 7 515
Avløp:	kr 6 910
Vann:	kr 6 358
Branntilsyn, feiing	kr 483
Totalt	kr 29 355 per år

Tallene antas å gjelde for 2026.
Interessenter som ønsker bekreftelse på avgiftssatsene, kan ta kontakt med Kvæfjord kommune direkte.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan **2009002 – Gnr. 57 Bnr 198 og 200** vedtatt av Kvæfjord kommune.

Reguleringsformålet er *Bolig*.

Det er ikke registrert pågående planarbeid eller planforslag som berører eiendommen.

HEFTELSE

Eiendommen selges fri for pengeheftelser ved mindre annet fremgår av salgsoppgaven.

Eventuelle servitutter, bruksretter eller andre rettigheter følger eiendommen.

Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og offentligrettslige forhold.

Se vedlagte grunnbok for en fullstendig oversikt over tinglyste heftelser, rettigheter og forpliktelser på eiendommen.

OMKOSTNINGER FOR KJØPER

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum), tinglysingsgebyr for skjøte og pantobligasjon (kr 545 per dokument) og eventuelle andre omkostninger.

MEDHJELPERS VEDERLAG

Medhjelpers vederlag beregnes i henhold til fastsatte satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kapittel 3. I tillegg kommer særskilt oppgjørshonorar.

OVERTAKELSE

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

SÆRLIG OM TVANGSSALG

Kjøper har begrenset rett til å påberope seg feil og mangler ved tvangssalget, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24 andre ledd og §§ 11-39 til 11-41.

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke.

Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig før budgivning.

FEIL OG MANGLER

Medhjelper kjenner ikke til feil og mangler utover det som fremgår av salgsoppgaven og vedlagte rapporter.

Mangelsinnsigelser kan kun gjøres gjeldende dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

BUDGIVNING

Alle bud må gis skriftlig på vedlagt budskjema og være bindende i minst seks uker. Budet må inneholde en finansieringsplan.

BETALINGSFRIST

Kjøpesum med omkostninger skal være innbetalt innen tre måneder fra medhjelperen legger frem budet for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikt inntreffer ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket betaling løper rente på 6 % p.a. i den mellomliggende perioden.

NB. VIKTIG INFORMASJON OM EVENTUELT KJØP AV DENNE BOLIGEN

Denne eiendommen er et tvangssalg og selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse. Dette innebærer vesentlig avvik fra et normalt salg. Kjøper har en større risiko for eiendommens tekniske tilstand, og tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør avviker fra et normalt salg. Budskjema må leses grundig før utfylling og oversendelse til medhjelper. Det vises for øvrig til *Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper* som er vedlagt salgsoppgaven. Hvis noe er uklart, kan medhjelper kontaktes. Det understrekes at advokat Morten Dragvik Elvevoll er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, og at han ikke opptrer som vanlig eiendomsmegler. For øvrig gjøres det oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring/boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalget.

VEDLEGG

- Bilder

- Tilstandsrapport
- Meglerpakke
- Grunnbokutskrift
- Budskjema
- Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 annen del
- Medhjelperforskriften
- Infoskriv *Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper*

Kontakt medhjelper ved spørsmål eller uklarheter.























































Tilstandsrapport



Enebolig



Laskenveien 30, 9475 BORKENES



KVÆFJORD kommune



gnr. 57, bnr. 323

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 18994-1434

Eiendomsverdi ref nr: LI1528

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegar Eskil Paulsen

Vår ref: Vegar Paulsen



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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:

Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.

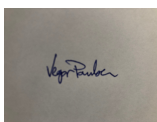
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.

Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.

Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig



Vegar Eskil Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

vegar@paulsentakst.no

480 14 122



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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

Enebolig på 1,5 etasjer, med underetasje i tillegg. Boligen er oppført i 2010.
Eneboligen ligger i enden av Laskenveien, sentralt på Borkenes. Boligen ligger i regulert boligfelt med eneboliger oppført på 1970-80 tallet. Sentral beliggenhet med gangavstand til Borkenes sentrum, skoler og barnehage. Meget god utsikt over Kvæfjorden og omkringliggende områder. Gode solforhold.
Boligen har i utgangspunktet normal boligstandard, men det er ikke helt ferdigstilt. Ytterligere påkostinger må påregnes.
Eiendommen har etterslep på vedlikehold, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Saltakkonstruksjon med ark. Bjelketakkonstruksjon med limtre og søyler som bærende konstruksjon. Undertak av diffusjonsåpen Huntonitt, opplektet Benders betongtakstein som hovedtaktekking. Fastmontert takstige, tilpasset taksystemet. Takrenner i metall. Inspeksjonsluke inn til kneloft.

Yttervegger:

Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon, med utvendig utlektet liggende og profilert bordkledning. Innvendig er ytterveggene kledd med gipsplater.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med gjennomgående horisontale og vertikale sprosser. Vinduene er av ukjent, utenlandsk produsent, og ble montert i elementene før de kom til Norge.

Dører:

1 stk. hovedinngangsdør, malt profilert tredør med 2-lags glass og utenpåliggende løse sprosser.
4 stk. balkongdører i tre med 2-lags glass. Dørene har gjennomgående vertikale og horisontale sprosserammer.
1 stk. veranda med utgang fra loftstuen.
1 stk. veranda med utgang fra stue i hovedetg.

Veranda:

Verandaene har drager/søylesystem på støpte fundamenter som bærende konstruksjon. Verandaene er utført i impregnerte materialer.
1 stk. platting i impregnerte materialer, utgang fra underetasjen.

Utvendig trapp:

Utvendig trapp ved inngangspartiet, forskalt og støpt betongtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Himling:
Slettsparklet gips.
Vegger:
Slettsparklet og malt gips. Fliser på badet.
Gulv:
Laminat og flis.

Etasjeskiller:

Etasjeskille utført som trebjelkelag.

Radon:

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

Pipe/ildsted:

Det er ikke pipe/ildsted i boligen.

Rom under terreng:

Det er rom under terreng. Synlig grovpusset Leca på soverom, utforet trevegg i trapperom og ubehandlet Leca på uinnredet bod. Det er ikke borret hull og gjort målinger i utforet trevegg. Eier var ikke tilstede på befaringen.

Innvendige trapper:

90 graders trapper av ukjent fabrikat. Trappene har oppsalede trinn og rekkverksspiler i metall.

Innvendige dører:

Malte, profilerte kompaktdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Badet har fliser på gulv og vegger. Det er montert hjørnebadekar, dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Vaskerommet har fliser på gulv og malte bygningsplater på vegg. Det er montert en seksjonsinnredning med innebygd vaskemaskin og tørketrommel. Toalett med innebygd susterne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Eier var ikke tilstede.

Bad underetg.:

Badet er under bygging, ikke ferdigstilt. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke gjort. Det er ukjent om badet noen gang har vært i bruk. Eier var ikke tilstede på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Seksjonsinnredning med slette, malte fronter i moderne stil. Innebygd stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuff. Laminerte benkeplater med underlimt benkebesalg med 2 kummer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vannfordeling:

Innvendig vannfordeling i rør-i-rør system. Fordelerskap i uinnredet bod i underetg. og på kneloft bak hovedsoverom.
Hovedstoppekransen er plassert i uinnredet kjellerrom.

Innvendige avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:

Det er montert rørsystem til balansert ventilasjon. Det er ikke ferdigstilt og aggregat er ikke montert.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektro:

Sikringsskapet er montert på uinnredet bod i underetg. Det elektriske anlegget er ikke ferdigstilt. Det er registrert symptomer på ufagmessig arbeid med det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av fagmann. Påkostinger må påregnes.

Brannvarsling/slukking:

Det er mangelfulle branntekniske forhold. Det skal være seriekoblede brannvarslere som er tilkoblet fast strømforsyning. Det er ikke registrert utstyr for brannslukking. Pulverapparat må monteres.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering:

Dreneringen er fra 2011. Det er registrert grunnmursplast på kjellermuren. Dreneringssystem ellers, er ukjent.

Fundamentering:

Eneboligen er fundamentert på kjellermur i Leca Isoblokk. Utvendig pusset. Støpt gulv på grunn, med ukjent isolasjon og fuktsikring.

Utvendig støttemur:

Det er etablert en støttemur ved inngang til uinnredet kjellerrom. Det virker som om det er planlagt å etablere en takkonstruksjon over døren. Men slik muren står nå, er det fare for fallulykker. Muren må sikres.

Utvendige stikkledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

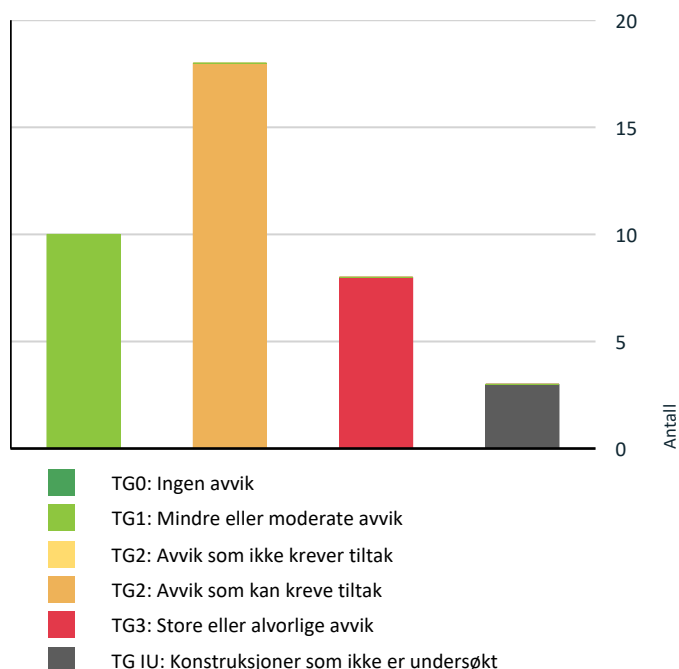
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Dette er en befaring ifm. tvangssalg, tegninger ikke fremvist.

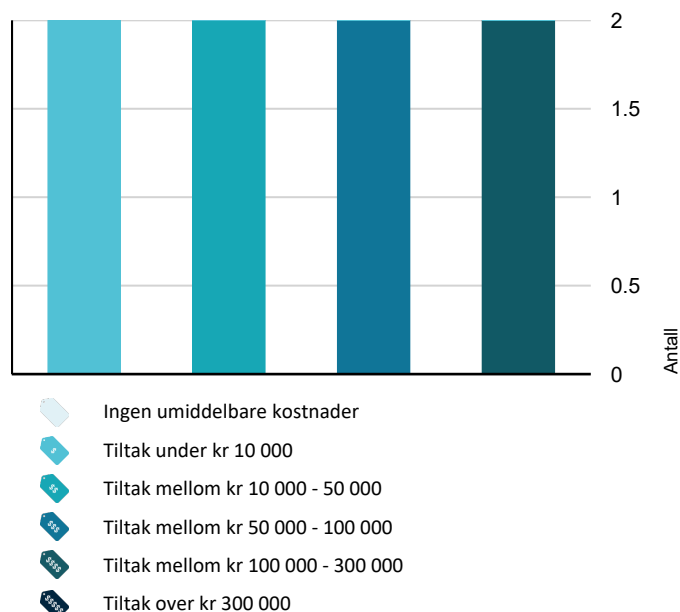
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår basert på tidligere tilstandsrapport.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Boligen har i utgangspunktet normal boligstandard, men det er ikke helt ferdigstilt. Ytterligere påkostinger må påregnes.

Vedlikehold
Eiendommen har etterslep på vedlikehold, ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Takstein, litt mose registrert.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall. Takstige og snøfangere er også i metall.

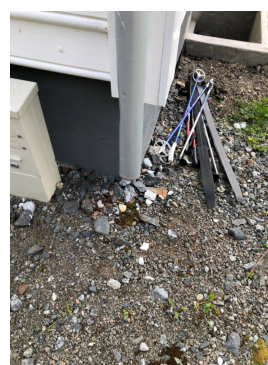
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktinntrengning og skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Takrennenedløp ender ved mur, ingen system for bortledning av vann.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon, med utvendig utlektet liggende og profilert bordkledning. Innvendig er ytterveggene kledd med gipsplater.

Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå rundt hele bygningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med ark. Bjelketakkonstruksjon med limtre og søyler som bærende konstruksjon. Undertak av diffusjonsåpen Huntonitt, opplektet Benders betongtakstein som hovedtakteking. Fastmontert takstige, tilpasset taksystemet. Takrenner i metall. Inspeksjonsluke inn til kneloft.



Bildet viser takstige og snøfangere i metall.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med gjennomgående horisontale og vertikale sprosser. Vinduene er av ukjent, utenlandsk produsent, og ble montert i elementene før de kom til Norge.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert fuktskader på innvendige foringer i vinduene. Vinduene i kjellermur har mangelfulle beslagsløsninger på utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskader på innvendige foringer bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og soppdannelse.

Mangelfulle beslagsløsninger på utvendig side av kjellervinduer bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre vanninntrenging i konstruksjonen.



Bildet viser eksempel på fuktskader på innvendige foringer, dette er på kjøkken.



Bildet viser kjellervindu med mangelfulle beslagsløsninger.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

1 stk. hovedinngangsdør, malt profilert tredør med 2-lags glass og utenpåliggende løse sprosser.

4 stk. balkongdører i tre med 2-lags glass. Dørene har gjennomgående vertikale og horisontale sprosserammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren som er montert i uinnredet bod, mangler håndtak og lås. Døren har også mangelfulle beslagsløsninger over dør. Balkongdøren i underetg. må justeres, den treffer ikke pakningen.

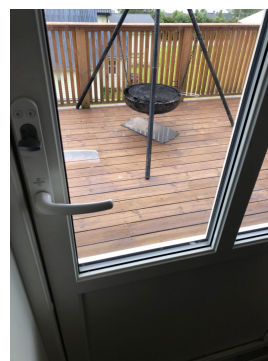
Konsekvens/tiltak

Balkongdøren i boden bør utstyres med håndtak og lås, samt at det må etableres tilfredsstillende beslag over døren for å hindre fuktinntrengning og økt slitasje på konstruksjonen.

Balkongdøren i underetasjen bør justeres slik at den slutter tett mot pakningen, for å unngå varmetap og risiko for fuktinntrengning.



Bildet viser hovedinngangsdør.



Bildet viser en av balkongdørene.



Bildet viser dør men manglende håndtak og lås.

Tilstandsrapport



Utett balkongdør, treffer ikke pakningen. Døren må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1 stk. veranda med utgang fra loftstuen.
1 stk. veranda med utgang fra stue i hovedetg.
Verandaene har drager/søylesystem på støpte fundamenter som bærende konstruksjon. Verandaene er utført i impregnerte materialer.
1 stk. platting i impregnerte materialer, utgang fra underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.



Bildet viser platting og balkonger.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved inngangspartiet, forskalt og støpt betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres håndlist på veggen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndlist kan medføre økt fare for personskade.



Bildet viser betongtrapp ved inngangspartiet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod i underetg. er ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boden er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boden bør ferdigstilles for å sikre fullverdig bruk og unngå risiko for skader eller redusert verdi.

Konsekvensen av manglende ferdigstillelse er at rommet ikke kan benyttes som tiltenkt, og det kan oppstå økt risiko for fukt, skader eller redusert funksjonalitet.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Himling:

Slettsparklet gips.

Vegger:

Slettsparklet og malt gips. Fliser på badet.

Gulv:

Laminat og flis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard.

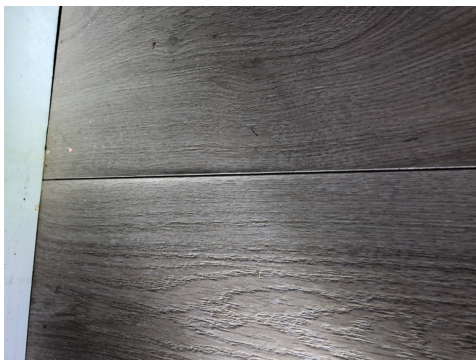
Slitasje kan medføre redusert estetisk uttrykk og i noen tilfeller økt risiko for ytterligere skader på overflater.

Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne behov og ønsker.

Tilstandsrapport



Bildet viser riss i flis.



Bildet viser fuktpåvirket laminatskjøt.



Bildet viser fuktskadet bad.



Bildet viser løs fugemasse på vaskerom. Bom i flis også registrert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og risiko for oppsprekking eller knirk i gulvet. Eventuelle tiltak bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller renovering.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre behov for tiltak dersom grenseverdiene overskrides.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke pipe/ildsted i boligen.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom under terreng. Synlig grovpusset Leca på soverom, utforet trevegg i trapperom og ubehandlet Leca på uinnredet bod. Det er ikke borret hull og gjort målinger i utforet trevegg. Eier var ikke tilstede på befaringen.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

90 graders trapper av ukjent fabrikat. Trappene har oppsalede trinn og rekkverksspiler i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trappen mellom underetg. og 1. etg. er provisorisk understøttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappene må kontrolleres og sikres av fagperson for å ivareta sikkerheten.

Trappene mellom underetasje og 1. etasje er provisorisk understøttet, og trappene anses som ikke ferdig montert, noe som medfører økt risiko for personskade ved bruk.

Tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ulykker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversiktsbilde.



Manglende rekkverk.



Provisorisk understøttet med planke i gulv.

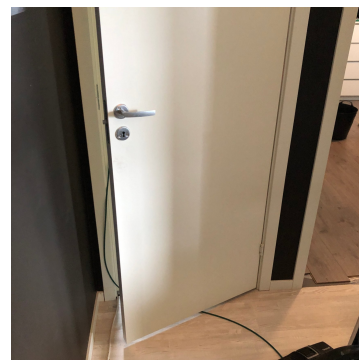
! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte kompaktdører og malte fyllingsdører.



Profilerte kompaktdører.



Malte fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv og vegger. Det er montert hjørnebadekar, dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Riss i flis, setninger?



Oversiktsbilde, vindu i våt sone.



Oversiktsbilde.



Dusjhjørne, fukt/vann skade.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av skader i våtsonen for å avklare omfanget av fuktskader og forhindre ytterligere skade på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har fliser på gulv og malte bygningsplater på vegg. Det er montert en seksjonsinnredning med innebygd vaskemaskin og tørketrommel. Toalett med innebygd sistene. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt, slett himling og malte bygningsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om malingssystemet på vegg er et godkjent våtromssystem, ingen dokumentasjon fremlagt. Nærmere undersøkelser anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig. Mulig skjult svikt. Det er registrert en ufagmessig rørgjennomføring i yttervegg (tørketrommel).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

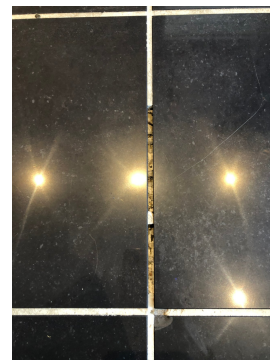
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fugemassen mellom flisene er stedvis sprukket opp og mangler. Nærmere undersøkelser anbefales, mulig skjult svikt (underdimensjonert gulv).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Nærmere undersøkelser anbefales, mulig skjult svikt.



Manglende fugemasse og bom i flis.



Ufagmessig flisearbeid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjonsinnredning, baderomsinnredning og toalett med innebygd sistene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er lagt opp til balansert ventilasjon i boligen. Aggregat er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Balansert ventilasjonsanlegg bør ferdigstilles og aggregat monteres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking anbefales utført etter at tillatelse fra eier er innhentet, for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke gjennomføre hulltaking er at det kan være skjulte fukt- eller råteskader som ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader og ytterligere skade på bygningen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er under bygging, ikke ferdigstilt. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet må påregnes ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

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

Badet må ferdigstilles i henhold til gjeldende forskrifter, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider, spesielt med hensyn til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende ferdigstillelse og dokumentasjon er økt risiko for feil utførelse, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Membranarbeider påbegynt, ikke ferdigstilt.



Membranarbeider påbegynt, ikke ferdigstilt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort. Det er ukjent om badet noen gang har vært i bruk. Eier var ikke tilstede på befaringen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Seksjonsinnredning med slette, malte fronter i moderne stil. Innebygd stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuff. Laminerte benkeplater med underlimt benkebesalg med 2 kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskader på sokler og på laminat foran kjøleskuff.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadede sokler og laminat foran kjøleskuff bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader. Videre bør årsaken til fuktskadene kartlegges og utbedres for å unngå gjentakelse.

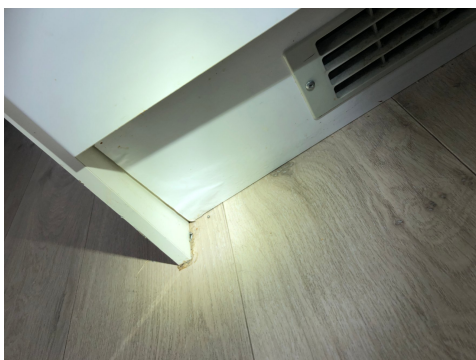
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Fuktskader på sokkel og laminat foran kjøleskuff. Normale bruksmerker ellers.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig vannfordeling i rør-i-rør system. Fordelerskap i uinnredet bod i underetg. og på kneloft bak hovedsoverom. Hovedstoppekranen er plassert i uinnredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptomer på svikt. Anlegget anbefales kontrollert av fagmann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert symptomer på svikt. Anlegget bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller skader, slik at risiko for vannlekkasje og følgeskader reduseres.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert avlufting på avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om avløpsanlegget har tilstrekkelig avlufting. Manglende avlufting kan føre til dårlig funksjon på avløpssystemet, luktproblemer og økt risiko for fukt - og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert rørsystem for balansert ventilasjon. Anlegget er ikke ferdigstilt, og ventilasjonsaggregat er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringsstidspunkt.

Ventilasjonsanlegget er ikke ferdigstilt. Det må utføres ny prosjektering og komplettering av anlegget av kvalifisert fagperson. Kostnader til ferdigstillelse må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonssystemet må ferdigstilles og aggregat må monteres for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og hindre fuktskader og dårlig innelima. Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for helseplager, kondens, muggsopp og råteskader på bygningskonstruksjoner. Påkostninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er montert på uinnredet bod i underetg. Det elektriske anlegget er ikke ferdigstilt. Det er registrert symptomer på ufagmessig arbeid med det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av fagmann. Påkostinger må påregnes.

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.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det er mangelfulle branntekniske forhold. Det skal være seriekoblede brannvarslere som er tilkoblet fast strømforsyning. Det er ikke registrert utstyr for brannslukking. Pulverapparat må monteres.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011. Det er registrert grunnmursplast på kjellermuren. Dreneringssystem ellers, er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten er stedvis løsnet fra kantlisten. Utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmursplasten bør festes til kantlisten for å hindre at vann trenger inn bak plasten og ned langs grunnmuren.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjonen.



Det kan se ut som om muren ikke er slammet bak grunnmursplasten. Dette er svikt iht. monteringsveiledning og bransjestandard.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eneboligen er fundamentert på kjellermur i Leca Isoblokk. Utvendig pusset. Støpt gulv på grunn, med ukjent isolasjon og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Muren er mangelfullt pusset over varmepumpens utvendige del, samt bak kledning i topp av muren. Det mistenkes at muren ikke er slammet bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Muren bør pusses og slammes der dette mangler, spesielt over varmepumpens utvendige del og bak kledning i topp av muren, samt bak grunnmursplasten.

Konsekvensen av manglende puss og slamming er økt risiko for fuktinntrengning og skader på muren, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.



Mangelfull puss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert en støttemur ved inngang til uinnredet kjellerrom. Det virker som om det er planlagt å etablere en takkonstruksjon over døren. Men slik muren står nå, er det fare for fallulykker. Muren må sikres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Muren må sikres for å hindre fare for fallulykker.

Konsekvensen av manglende sikring er økt risiko for personskaade. Påkostninger må påregnes.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

229 m²/229 m²

Enebolig: 2 Stuer, 6 Soverom, 2 Bad, Entré,
Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

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

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8	9
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS
1	Nyveien 49 ,9475 BORKENES 131 m ² 1971 3 sov	24-09-2025	3 100 000	3 070 000		3 070 000		23 435
2	Idrettsveien 5B ,9475 BORKENES 136 m ² 1976 3 sov	01-10-2025	2 700 000	3 650 000		3 650 000		23 248
3	Nyveien 49 ,9475 BORKENES 131 m ² 1971 3 sov	20-07-2022	2 850 000	2 700 000		2 700 000		20 611
4	Idrettsveien 17 ,9475 BORKENES 181 m ² 1976 4 sov	22-04-2026	3 200 000	3 400 000		3 400 000		18 785
5	Villaveien 6B ,9475 BORKENES 176 m ² 1973 5 sov	05-09-2022	3 090 000	3 200 000		3 200 000		18 182
6	Bygdeveien 62 ,9475 BORKENES 186 m ² 1985 3 sov	16-02-2023	3 400 000	3 320 000		3 320 000		17 849

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Forsikring, stipulert	Kr.	11 000
Kommunale avgifter, stipulert	Kr.	22 000
Vedlikehold	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 410 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 850 000

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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 750 000
--	------------	------------------

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

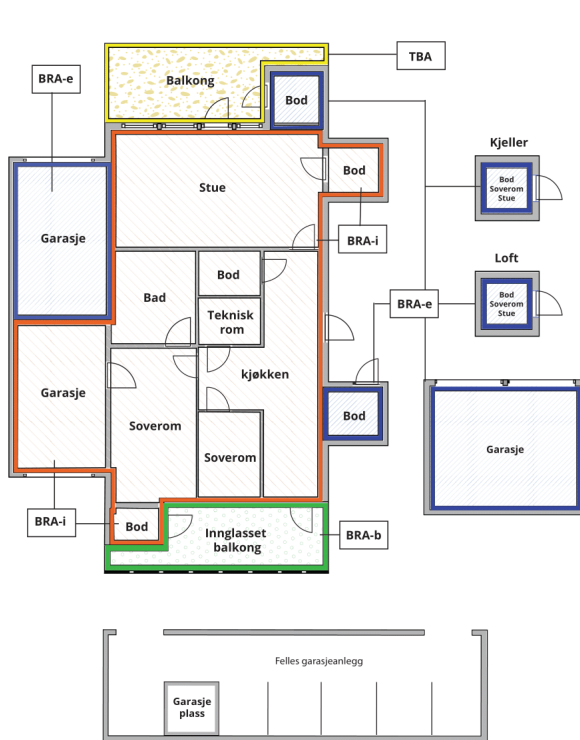
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	64			64	5	5	69
1. Etasje	85			85	14		85
Underetasje	80			80	60		80
SUM	229				79	5	234
SUM BRA	229						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, vaskerom		
Underetasje	Bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Dette er en befaring ifm. tvangssalg, tegninger ikke fremvist.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er mangelfulle brannrømningsveier fra loft og underetg.

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)
Enebolig	216	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Vegar Eskil Paulsen	Takstingeniør
	Even Ramstad	Advokat

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5510 KVÆFJORD	57	323		0	525.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Laskenveien 30

Hjemmelshaver

Gjøssund Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i enden av Laskenveien, sentralt på Borkenes. Boligen ligger i regulert boligfelt med eneboliger oppført på 1970-80 tallet. Sentral beliggenhet med gangavstand til Borkenes sentrum, skoler og barnehage. Meget god utsikt over Kvæfjorden og omkringliggende områder. Gode solforhold.

Adkomstvei

Kommunal vei inn til tomtegrensen, brøytes for tiden av kommunen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Om tomten

Lett skrående tomt, opparbeidet med plen i front. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplass til 2-3 biler på tomten.

Bebyggelsen

Enebolig på 1,5 etasjer, med underetasje i tillegg. Boligen er oppført i 2011.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
119 882	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	21.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	21.05.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2024	
2	26.06.2024	
3	26.06.2024	
4	02.07.2024	
5	16.06.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

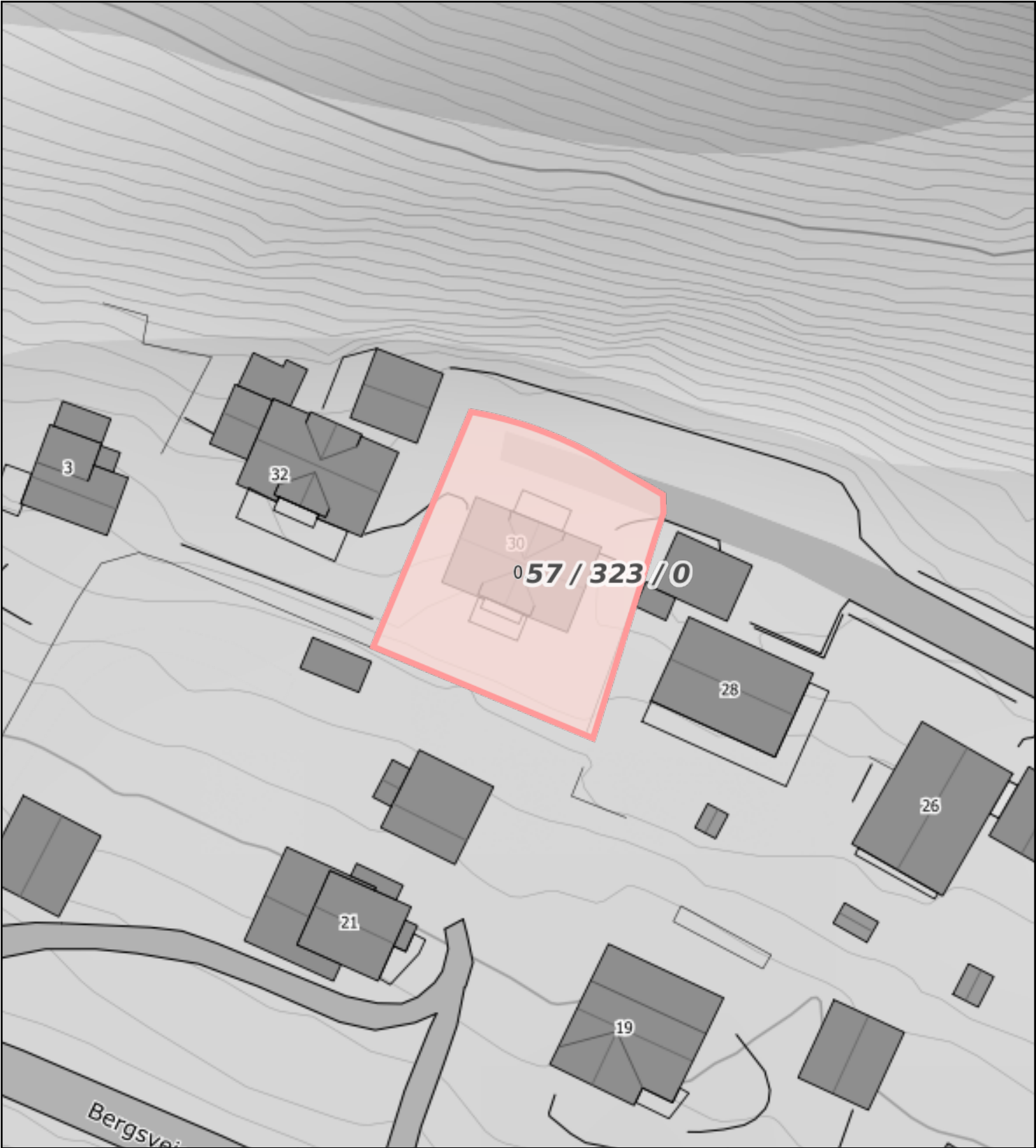
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LI1528>

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



0

5

10

15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 21.05.2026 08:54

Eiendomsdata verifisert: 21.05.2026 08:39

GÅRDSKART 5510-57/323/0

Tilknyttede grunneiendommer: 57/323/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.5

0.0

0.5

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.5

0.0

0.5

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenningse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Arkivkode (Primær) (Sekundær) (Tertær) 2007/770
 Gnr 57 Bnr 198, 200 Laskervegen SPKNAD OM DISP / BYGGETILLATELSE BOLIG

Dok.nr	Dato	Dokumentinnh.	av	Bet. dato	utv. s
1	19/7-09	Søknad			
2	4/8-09	Nabovarsel	KRN		
3	25/8-09	Orientering / midlertidig svar	KRN		
4	10/9-09	Uoppbrett 2 stk 10/9 og 14/9			
5	21/9-09	Oppsummering siste	HBT		
6	27/7-11	Søknad om midlertidig / bruktillatelse (Ferdigstillingstegning)	HBT		
7	23/7-11	Midlertidig bruktillatelse for utbygg - bolig (1. innlegg)			

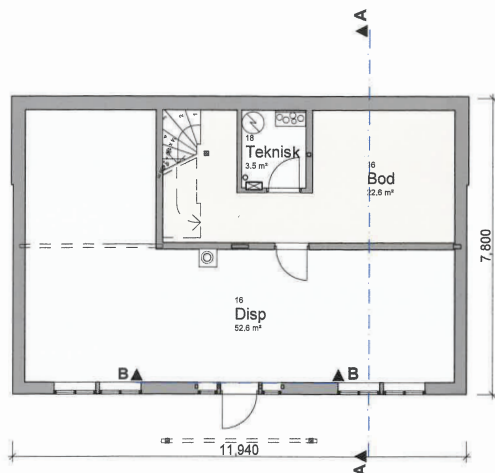
Adresse + bygning matrikelført 27/1-11 KRN
 Midlertidig bruktillatelse ført 6/2-12 KRN

SAKOMSLAG

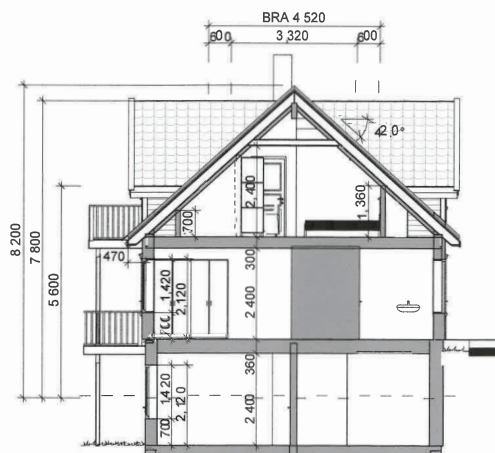
Ummen

PR:

forvaltning



UNDERETASJE



SNITT A-A

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	101.6
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	86.5
BRA-2. etg	59.4
BRA-2. ETG	62.9
BRA-LEIL	52.0
BRA-U.ETG	25.6
	285.9 m²

FASADENDRING		JHJ	21.04.10
A	1512 Laskenveien tomt 2	JHJ	18.12.08
1512 Laskenveien tomt 2	Ester og Øyvind Gjesund	JHJ	DLI
Laskenveien tomt 2, 9475 Borkenes	Underetasje og Snitt	Zara Exclusive	Rettvendt
Underetasje og Snitt		Underetasje	Underetasje
iee-hus	arkitekter as	1512	A3 102



FASADE 3

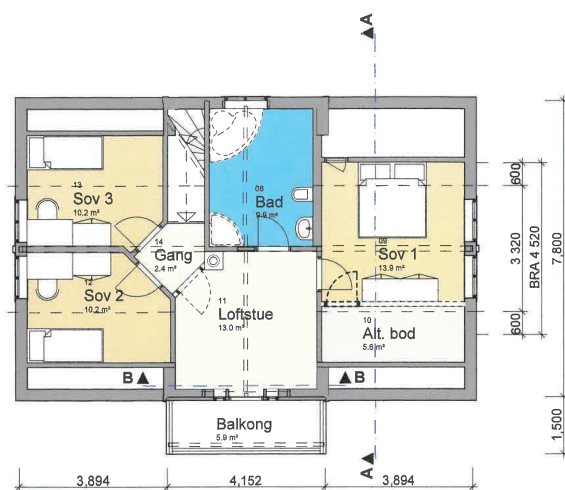
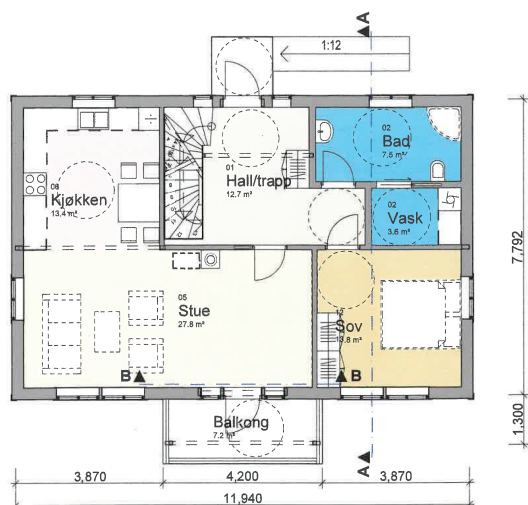


FASADE 4

— — — Eks. terreng

— — — — — Nytt terreng

A FASADEENDRING		JHJ	21.04.10
RED. BESKRIVELSE	ARK.	BYG. DATO	
PROSJEKT	1:100	18.12.08	
1512 Laskenveien tomt 2		JHJ	
Ester og Byvind Øjesund		PROSJEKT	DLI
Laskenveien tomt 2, 9476 Borkenes		BYGGER	Zara Exclusive
Fasade 3 og 4		BYGGER	Rettvendt
iee-hus arkitekter as		UNDERTASJE	Undertasje
www.iee-arkitektur.no		UNDERTASJE	Undertasje
1512	AS	104	



BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	101.6
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	86.5
BRA-2. etg	59.4
BRA-2. ETG	62.9
BRA-LEIL	52.0
BRA-U.ETG	25.6
	285.9 m²

A FASADEENDRING		JHJ	21.04.10
BYGGER	1512 Laskenveien tomt 2	1:100	18.12.08
BYGGER	Ester og Øyvind Gjesund	JHJ	
BYGGER	Laskenveien tomt 2, 9475 Borkenes	TN	DLI
BYGGER	Hovedplan og loftsplan	Zara Exclusive	Undertasje
iee-hus	arkitekter as	1512	A3 101

Ar/saksnr
2022/509

SAKOMSLAG



FASADE 1



FASADE 2

--- Eks. terreng
 --- Nytt terreng

A. FASADEDRØYING	BRU	21.04.10
1512 Løkenveien tomt 2	1:100	15.12.08
Kontor og Byråds Gjenstand	JHJ	
Løkenveien tomt 2, 8476 Borkenes	YN	DU
Fasade 1 og 2	Zone Eksklusiv	1512
	Understeige	1512
	1512	AS 103

iec

arkitekter as

www.iek.no



BYA (Bebayd Areal)	
ID	Area
BYA	101.6

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	86.5
BRA-2. etg	59.4
BRA-2. ETG	62.9
BRA-LEIL	52.0
BRA-U.ETG	25.6
	285.9 m ²

A. FASADENDRING		JHJ	18.12.18
1512 Laskenvägen tomt 2		JHJ	18.12.18
Beter og Byvind Øjseund		JHJ	18.12.18
Laskenvägen tomt 2, 9476 Borkenes		JHJ	18.12.18
Hovedplan og Loftplan		JHJ	18.12.18
Zara Exclusive		JHJ	18.12.18
Rettrind		JHJ	18.12.18
Undersøje		JHJ	18.12.18
arkitektur as		JHJ	18.12.18



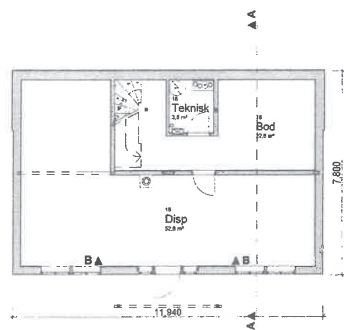
FASADE 3



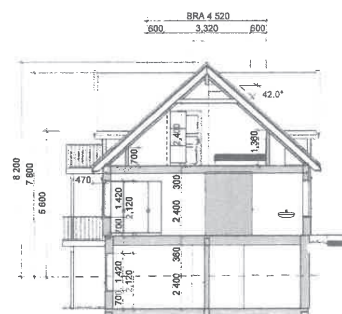
FASADE 4

--- Eks. terreng
 --- Nytt terreng

FASADESMORING		1:100	1:100
1612 Laskenvelen tomt 2		1:100	1:100
Ester og Øyveid Østlund		1:100	1:100
Laskenvelen tomt 2, 9476 Borkenes		1:100	1:100
Fasade 3 og 4		1:100	1:100
Zare Ecolux		1:100	1:100
Ratnesdals		1:100	1:100
Understø		1:100	1:100
iec arkitekter as		1:100	1:100
1612 AS 104		1:100	1:100



UNDERETASJE



SNITT A-A

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	101.6
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	86.5
BRA-2. etg	59.4
BRA-2. ETG	62.9
BRA-LEIL	52.0
BRA-U.ETG	25.6
	285.9 m²

PAAKEDRAGNING		JBJ	15.04.15
Tittel		Bygghet	
1512 Laskenvelen tomt 2		1:100	18.12.14
Eier og Øyrend Øysund		JHJ	
Laskenvelen tomt 2, 5476 Borkenes		YH	DL
Underetasje og Snitt			
Jani Kvalseter			
Rettshendi			
Underetasje			
1512		AS	103

Kommune: 5510 Kvæfjord
Eiendom: 5510/57/323/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktbeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 16.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

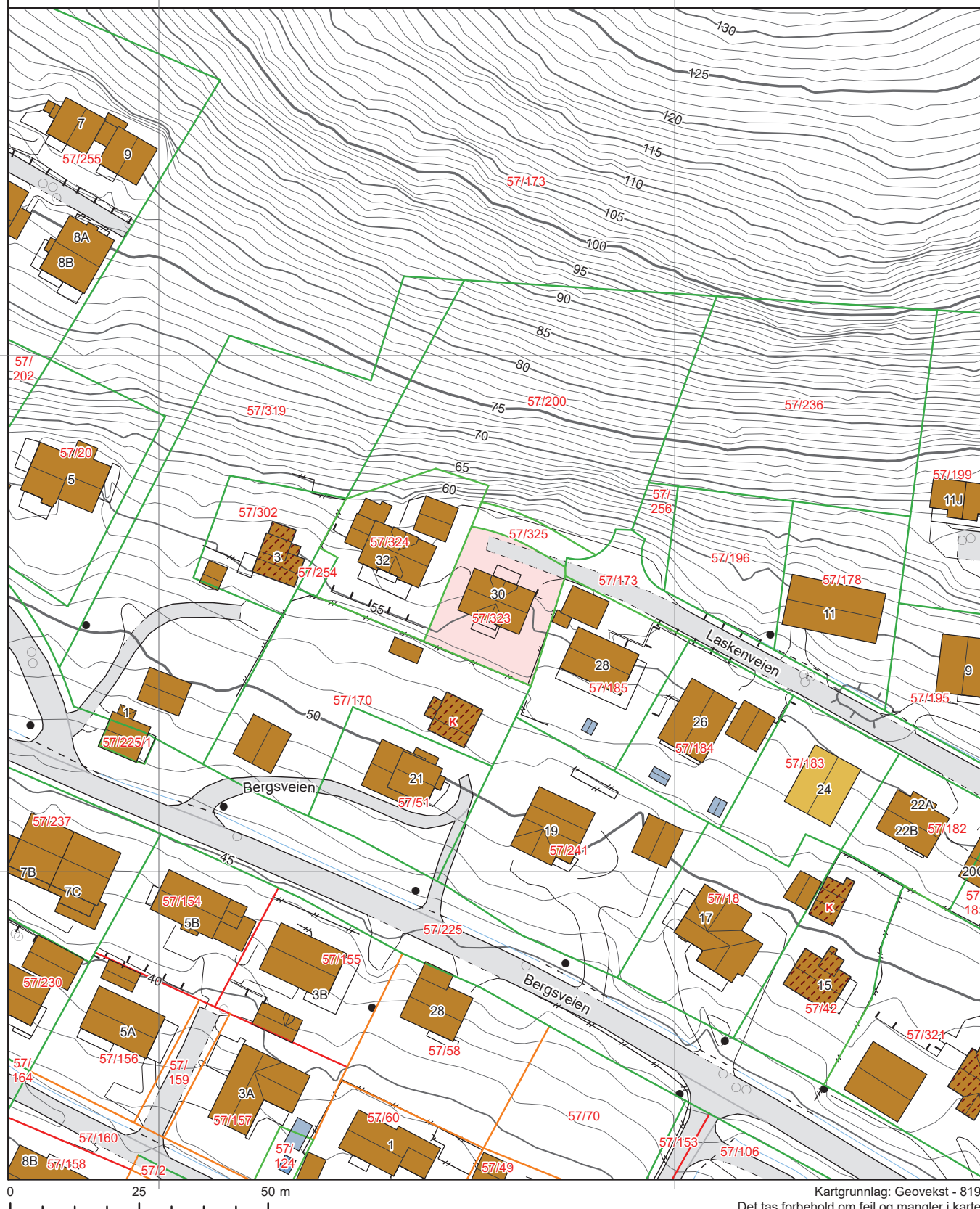
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktbeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 16.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 323	Kommune:	5510	Kvæfjord	
Adresse:		Grunnkrets:	210	Borkenes	
Veiadresse:	Laskenveien 30, gatenr 1700	Valgkrets:	1	Borkenes	
	9475 Borkenes	Kirkesogn:	11020701	Kvæfjord	
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	8021	Borkenes	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lasken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.03.2010	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	525,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5510/57/323	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5510/57/323	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.03.2015	Berørt	5510/57/173	0,0
	Matrikkelført:	12.03.2015	Berørt	5510/57/323	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	11.06.2012 11.06.2012	Avgiver	5510/57/200	-524,6
			Berørt	5510/57/170	0,0
			Berørt	5510/57/173	0,0
			Berørt	5510/57/185	0,0
			Berørt	5510/57/324	0,0
			Berørt	5510/57/325	0,0
			Mottaker	5510/57/323	524,6
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	11.06.2012 11.06.2012	Avgiver	5510/57/200	-685,0
			Berørt	5510/57/170	0,0
			Berørt	5510/57/254	0,0
			Berørt	5510/57/302	0,0
			Berørt	5510/57/323	0,0
			Berørt	5510/57/325	0,0
			Mottaker	5510/57/324	685,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	11.06.2012 11.06.2012	Avgiver	5510/57/200	-108,3
			Berørt	5510/57/173	0,0
			Berørt	5510/57/323	0,0
			Berørt	5510/57/324	0,0
			Mottaker	5510/57/325	108,3
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.03.2010 23.03.2010	Avgiver	5510/57/200	-108,3
			Berørt	5510/57/173	0,0
			Berørt	5510/57/323	0,0
			Berørt	5510/57/324	0,0
			Mottaker	5510/57/325	108,3
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.03.2010 23.03.2010	Avgiver	5510/57/200	-685,0
			Berørt	5510/57/170	0,0
			Berørt	5510/57/254	0,0
			Berørt	5510/57/302	0,0
			Berørt	5510/57/323	0,0
			Mottaker	5510/57/324	685,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.03.2010 23.03.2010	Avgiver	5510/57/200	-524,6
			Berørt	5510/57/170	0,0
			Berørt	5510/57/173	0,0
			Berørt	5510/57/185	0,0
			Mottaker	5510/57/323	524,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Laskenveien 30	Bolig	227,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	101,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	227,0	Igangset.till.:	30.07.2010
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	16.11.2015
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	227,0	Midl. brukstil.:	29.07.2011
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300198465			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			77,6		77,6				
H01	1		86,5		86,5				
H02			62,9		62,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

REGULERINGSBESTEMMELSER: **REGULERINGSPLAN FOR GNR 57 BNR 198 OG 200 I KVÆFJORD KOMMUNE**

Dato: 23.04.2009
 Dato for siste revisjon: 27.05.2009
 Kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

I

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningsloven § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDE - Område for boliger med tilhørende anlegg.
2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE - Kjøreveg
3. FRIOMRÅDE - Offentlig friområde

III

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDE - Område for boliger med tilhørende anlegg.

1.1. Boliger

- 1.1.1. Bolig skal oppføres innenfor regulert byggegrense markert på kart.
- 1.1.2. Det tillates kun rene eneboliger.
- 1.1.3. Boligene skal ha saltak med 30-45 graders takvinkel.
- 1.1.4. Boligene kan oppføres med inntil 2 etasjer uten kjeller/underetasje eller
- 1.1.5. Boligene kan oppføres med inntil 1½ etasje med kjeller/underetasje.
- 1.1.6. Maksimalt tillatte mønehøyde settes til 8 m over godkjent murkrone.
- 1.1.7. Det skal avsettes egnet uteareal på minimum 50 m² til hver bolig.
- 1.1.8. Boligen skal best mulig tilpasses stedlig byggeskikk når det gjelder materialvalg, utforming, detaljering og plassering.

1.2. Atkomst

- 1.2.1. Regulert atkomst er vist med pil i plankartet.
- 1.2.2. Det kan ikke etableres annen atkomst enn disse.

1.3. Parkering

- 1.3.1. Parkering skal skje på egen tomt.

- 1.3.2. Til hver bolig skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser. Disse kan etableres i garasje.
- 1.3.3. Det tillates ikke parkering på kommunalt vegareal.

1.4. Garasje

- 1.4.1. Garasje kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense dersom naboer samtykker.
- 1.4.2. Garasje skal harmonere med bolig med tanke på takvinkel, detaljering og materialvalg.
- 1.4.3. Maksimal størrelse som tillates er BRA 45 m².

1.5. Uthus, levegger, terrenginngrep

- 1.5.1. Uthus under 15 m² BYA kan oppføres uten særskilt søknad dersom krav i SAK § 5 ivaretas.
- 1.5.2. Levegger med høyde inntil 1,80 m og inntil 10 m lengde kan oppføres uten søknad dersom krav i SAK § 5 ivaretas.
- 1.5.3. Fyllinger og skjæringer som avviker mer enn 50 cm fra eksisterende terreng må godkjennes av bygningsmyndighetene i kommunen.

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE – Kjøreveg

2.1. Kjøreveg

- 2.1.1. Området er avsatt areal til kjøreveg og snuplass.
- 2.1.2. Vegen skal opparbeides som kommunal veg.

3. FRIOMRÅDE - Offentlig friområde

3.1. Offentlig friområde

- 3.1.1. Området er avsatt til offentlig friområde

IV

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gis følgende fellesbestemmelser:

1. Generelle krav til byggesøknader

- 1.1. Terrengprofiler som viser planlagt bearbeidet terreng skal vedlegges byggesøknaden og godkjennes før byggetillatelse kan gis.

2. Dokumentasjonskrav

- 2.1. Før byggetillatelse kan gis må området være klarert i henhold til skredfarevurdering utført i regi av NVE.

3. Utnyttingsgrad

- 3.1. Største tillatte utnytting av de enkelte boligtomter settes til BYA 50%.

4. Byggegrenser

- 4.1. Byggegrensen mot offentlig veg settes til 6 m fra regulert senterlinje.
- 4.2. Byggegrensen mot naboeiendommer settes til 4 m fra eiendomsgrensen.

5. Kulturminner

- 5.1. Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jfr. lov om kulturminner.

V

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

1. Ingen boliger kan tas i bruk før det offentlige trafikkområdet er opparbeidet med kjøreveg og gatelys.
2. Eiendommene gnr 57 bnr 198 og gnr 57 bnr 200 skal sammenføres før fradeling av nye boligtomter kan gjennomføres.

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN/-ENDRING
FOR GNR. 57 BNR. 198 OG 200 I KVÆFJORD
KOMMUNE - REGULERINGSFORMÅL: BOLIG**

TEGNFORKLARING
i medhold av Plan- og bygningsloven § 25

Byggeområder (1. ledd nr. 1)

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Offentlige trafikkområder (1. ledd nr. 3)

 Kjøreveg

Friområder (1. ledd nr. 4)

 Offentlig friområde

Juridiske punkt

 Avkjørsel

Linjesymboler

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

 Eiendomsgrænse som skal oppheves

 Byggegrænse

 Regulert senterlinje veg

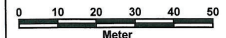
 Regulert kant kjørebane

 Målelinje

 Eiendomsgrænse

Bakgrunnskart:
Digitalt kartgrunnlag FKB B
Ekvidistanse 1 meter

Målestokk 1:1000



Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven:	Dato/periode	Sak nr.	Signatur
Kunngjøring av plansart	27.01.2009		ogr
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	24.03.2009	12/09	ogr
Ulagt til offentlig ettersyn i tiden	22.04.09 - 20.05.09		ogr
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Vedtak om nytt offentlig ettersyn			
Evt. nytt offentlig ettersyn i tiden			
Evt. 3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
Evt. innsigelse fra fagorgan			



Planen er utarbeidet av Kvæfjord kommune,
Teknisk kontor v/Odd A. Graabræk
Dato: 20.03.2009



Kvæfjord kommune

Adresse Bygdevn. 26, 9475

Telefon

Utskriftsdato: 22.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 323

Adresse: Laskenveien 30, 9475 BORKENES

Referanse: 10433

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvæfjord kommune

Adresse Bygdevn. 26, 9475

Telefon

Utskriftsdato: 22.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 323

Adresse: Laskenveien 30, 9475 BORKENES

Referanse: 10433

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6357,89
Avløp		6910,58
Renovasjon		7515,00
Branntilsyn, feiing		483,00
Eiendomsskatt		8089,00

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvæfjord kommune

Adresse Bygdevn. 26, 9475

Telefon

Utskriftsdato: 22.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 323

Adresse: Laskenveien 30, 9475 BORKENES

Referanse: 10433

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	9785,20	
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter	25265,76	20617,01	45882,77
Eiendomsskatt			0

Kommentar

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter. Det er 3 ulike krav fra Kreditor.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvæfjord kommune

Adresse Bygdevn. 26, 9475

Telefon

Utskriftsdato: 22.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 323

Adresse: Laskenveien 30, 9475 BORKENES

Referanse: 10433

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	20090002 - Gnr. 57 Bnr 198 og 200
Reguleringsformål	Bolig

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

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



SITUASJONSKART

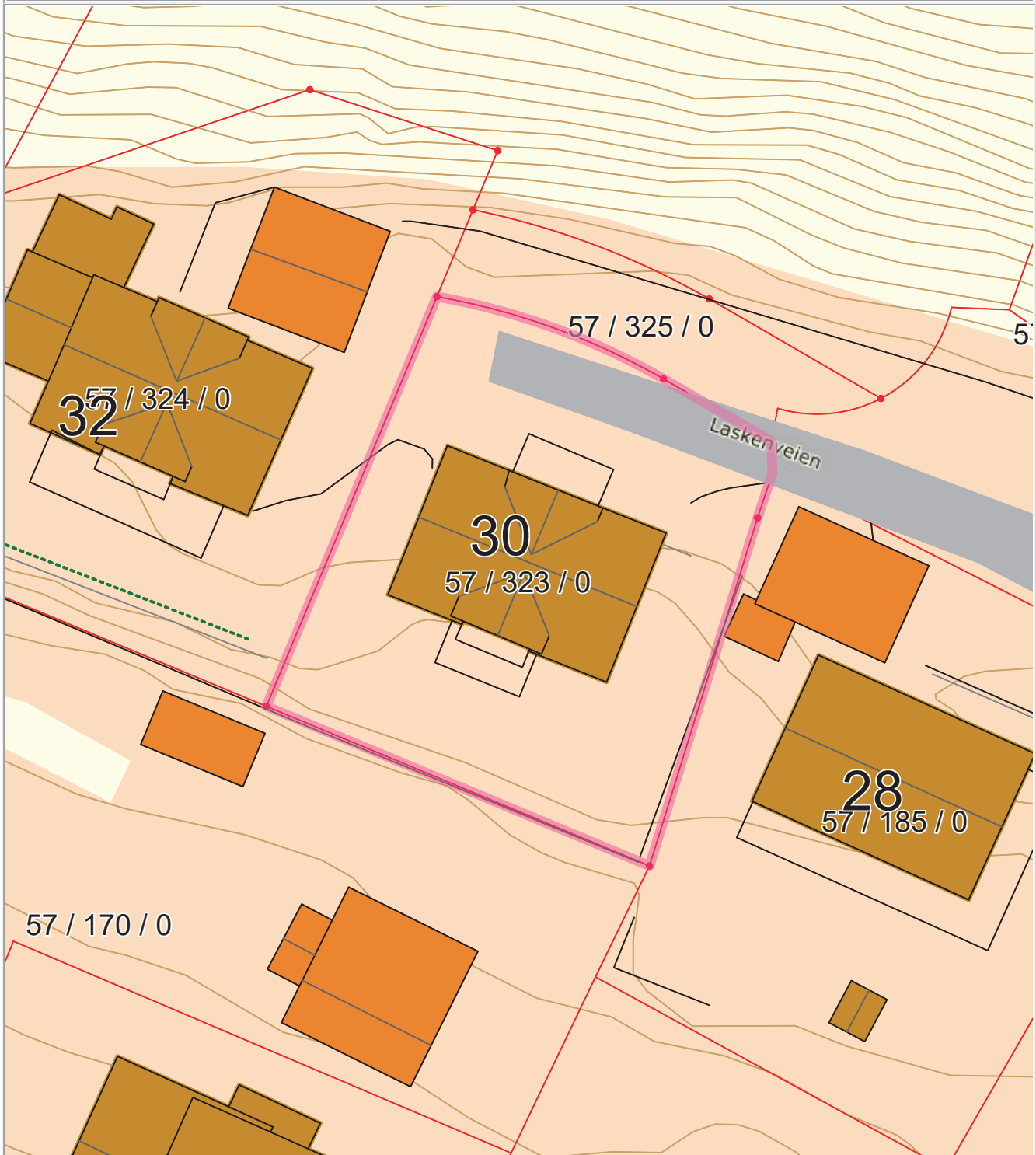


Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 323	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Laskenveien 30, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 22/6-2026 Sign: AH

Målestokk 1:300



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



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 323	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Laskenveien 30, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				



**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 22/6-2026 Sign: AH

Målestokk 1:500



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

Gnr 57 Bnr 198, 200 Laskervegen SPKNAD OM DISP / BYGGETILLATELSE BOLIG

2007/770

Dok.nr	Dato	Dokumentinnh.	av	Bet. dato	utv. s
1	19/7-09	Søknad			
2	4/8-09	Nabovarsel	KRN		
3	25/8-09	Orientering / midlertidig svar	KRN		
4	10/9-09	Uoppbrett 2 stk 10/9 og 14/9			
5	21/9-09	Oppsummering siste	HBT		
6	27/7-11	Søknad om midlertidig / brøsttillatelse (Førbyggingsplan)	HBT		
7	23/7-11	Midlertidig brøsttillatelse for utføring - bolig (1. rundkjøring)			

Adresse + bygning matrikelført 27/1-11 KRN
 Midlertidig brøsttillatelse ført 6/2-12 KRN

SAKOMSLAG

Ummen

PR:

forbyggingsplan



Kvæfjord kommune

Teknisk kontor

Byggesak

Hålogaland Utvikling AS v/ Gunnar Bendixen
Toppenvegen 8
9475 BORKENES

Vår dato: 16.11.2015
Vår ref: 2009/770

Deres dato:
Deres ref:

Saksbeh: Kjell Rune Nymoen
Saksbeh. tlf: 770 23 126

Gnr 57 Bnr 323 - Ferdigattest enebolig

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 1 for:

Byggested: Gnr 57 Bnr 323
Adresse: Bygdevegen 30, 9475 Borkenes
Tiltakets art: Nybygg enebolig
Tiltakshaver: Øyvind Gjøsund
Ansvarlig søker: Hålogaland Utvikling AS v/ Gunnar Bendixen

Saksopplysninger:

- Byggetillatelse gitt 30.07.2010.
- Midlertidig brukstillatelse gitt: 29.07.2011
- Anmodning om ferdigattest mottatt her: 20.05.2015.
- Manglende dokumentasjon mottatt her: 03.11.2015 og 12.11.2015 (kontrollerklæringer og justert plantegning underetasje)

Merknader:

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

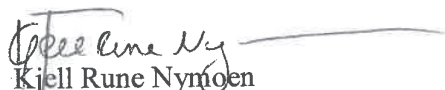
Det vises til mottatt dokumentasjon 03.11.2015 og 12.11.2015.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93 / ny pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 20-1).

VEDTAK:

Med bakgrunn i mottatt dokumentasjon og redegjørelser gis ferdigattest for enebolig iht. byggetillatelse og justert planløsning (tegning mottatt 12.11.2015)

Med hilsen


Kjell Rune Nymoen
Ingeniør

Vedlegg:

- Orientering klagerett
- Mottatt redegjørelse / tegning 03.11.2015 og 12.11.2015

Kopi til:

Hinnøy Maskin AS

Hamneset 119, 9404 HARSTAD

Borkenes Sanitær & Varme AS

Postboks 63, 9476 BORKENES

Øyvind Gjøsund

Laskenvegen 30, 9475 BORKENES

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/622674-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
20.08.2010 VEDERLAG: NOK 119 882
GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/371350-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
07.04.2026 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2010/622674-1/200
GJELDER: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
TINGRETT: Midtre Hålogaland
SAKSNR: 26-002230TVA-TMHA/THAR

2026/371389-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
07.04.2026 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2010/622674-1/200
GJELDER: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
TINGRETT: Midtre Hålogaland
SAKSNR: 26-023027TVA-TMHA/THAR

HEFTELSE

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

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

2013/996158-1/200 **PANTEDOKUMENT**
18.11.2013 BELØP: NOK 2 106 000
PANTHAVER: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2013/1086592-1/200 **PANTEDOKUMENT**
13.12.2013 BELØP: NOK 205 208
PANTHAVER: KVÆFJORD KOMMUNE
ORG.NR: 972 417 998

2018/1240146-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
07.09.2018 07.45 AVHOLDT: 07.09.2018, KL. 09.29
BELØP: NOK 53 252
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43187-1/200 ** ENDRING VED FUSJON
12.01.2023 21.00 FRA: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
TIL: KREDINOR AS

Kommune: 5510 KVÆFJORD

Gnr: 57 Bnr: 323

ORG.NR: 927 901 048

2023/613682-1/200
13.06.2023 12.23** TINGLYSING PÅ NYTT
ELEKTRONISK INNSENDT2019/511818-1/200
06.05.2019 15.10**UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 06.05.2019, KL. 15.02
BELØP: NOK 423 555
SAKSØKER: BANK NORWEGIAN ASA
ORG.NR: 991 455 671
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT2024/1374872-1/200
26.04.2024 15.20** TINGLYSING PÅ NYTT
ELEKTRONISK INNSENDT2019/954948-1/200
19.08.2019 13.39**UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 19.08.2019, KL. 13.35
BELØP: NOK 298 884
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT2023/43198-1/200
12.01.2023 21.00** ENDRING VED FUSJON
FRA: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 984 467 990
TIL: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 1032024/1474535-1/200
24.05.2024 15.23** TINGLYSING PÅ NYTT
ELEKTRONISK INNSENDT2020/2473135-1/200
18.05.2020 14.05**UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 18.05.2020, KL. 14.02
BELØP: NOK 10 991
SAKSØKER: FORTUM STRØM AS
ORG.NR: 982 584 027
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT2022/303194-1/200
17.03.2022 21.00** TRANSPORT AV PROSESSFULLMEKTIG
FRA: SOLVENCIA AS
ORG.NR: 915 073 220
TIL: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 1222024/2287172-1/200
26.11.2024 21.00

** TINGLYSING PÅ NYTT

2025/99098-1/200
28.01.2025 21.00

** TINGLYSING PÅ NYTT

2021/65010-1/200
18.01.2021 10.25**UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 18.01.2021, KL. 10.22
BELØP: NOK 16 738
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

Kommune: 5510 KVÆFJORD

Gnr: 57 Bnr: 323

ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43193-1/200
12.01.2023 21.00 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: MODHI COLLECT AS
ORG.NR: 948 063 603
TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048

2025/1443157-1/200
25.11.2025 21.00 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2022/617674-1/200
09.06.2022 08.08 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 09.06.2022, KL. 08.06
BELØP: NOK 589 700
SAKSØKER: BANK NORWEGIAN ASA
ORG.NR: 991 455 671
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1024151-1/200
14.09.2022 12.37 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 14.09.2022, KL. 12.26
BELØP: NOK 4 458
SAKSØKER: TROMS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 068 128
PROSESSFULLMEKTIG: KONNEKTIV AS
ORG.NR: 922 974 128
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1272209-1/200
09.11.2022 10.15 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 09.11.2022, KL. 08.00
BELØP: NOK 61 808
SAKSØKER: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - OPPDRAGSKRAV
ORG.NR: 971 648 198
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/873658-1/200
16.08.2023 13.20 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 16.08.2023, KL. 13.00
BELØP: NOK 144 630
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1268648-1/200
13.11.2023 14.31 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 13.11.2023, KL. 14.28
BELØP: NOK 6 798
SAKSØKER: RENTA AS
ORG.NR: 984 188 498
PROSESSFULLMEKTIG: FNC AS
ORG.NR: 921 229 216
SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND
F.NR: 091084

Kommune: 5510 KVÆFJORD

Gnr: 57 Bnr: 323

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1268693-1/200

13.11.2023 14.35

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 13.11.2023, KL. 14.32

BELØP: NOK 46 346

SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN

ORG.NR: 960 509 811

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1698159-1/200

12.07.2024 13.16

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 12.07.2024, KL. 13.14

BELØP: NOK 4 249

SAKSØKER: EXTRALAGERET AS

ORG.NR: 996 440 575

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1698221-1/200

12.07.2024 13.23

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 12.07.2024, KL. 13.19

BELØP: NOK 154 546

SAKSØKER: ETMAN DISTRIBUTUSJON AS

ORG.NR: 939 765 360

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1713364-1/200

17.07.2024 10.36

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 17.07.2024, KL. 10.31

BELØP: NOK 27 309

SAKSØKER: BOMPENGESELSKAP NORD AS

ORG.NR: 817 919 472

PROSESSFULLMEKTIG: FAIR COLLECTION AS

ORG.NR: 920 999 360

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/512245-1/200

08.05.2025 12.22

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 08.05.2025, KL. 12.18

BELØP: NOK 424 458

SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS

ORG.NR: 919 628 103

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/512356-1/200

08.05.2025 12.31

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 08.05.2025, KL. 12.27

BELØP: NOK 170 374

SAKSØKER: ETMAN DISTRIBUTUSJON AS

ORG.NR: 939 765 360

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

Kommune: 5510 KVÆFJORD

Gnr: 57 Bnr: 323

2025/944961-1/200

14.08.2025 12.40

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 14.08.2025, KL. 12.20

BELØP: NOK 1 712 608

SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1015924-1/200

29.08.2025 14.36

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 29.08.2025, KL. 14.34

BELØP: NOK 179 757

SAKSØKER: ETMAN DISTRIBUTUSJON AS

ORG.NR: 939 765 360

PROSESSFULLMEKTIG: ETMAN DISTRIBUTUSJON AS

ORG.NR: 939 765 360

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

2026/158166-1/200

10.02.2026 12.44

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 10.02.2026, KL. 12.15

BELØP: NOK 81 867

SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

2026/583354-1/200

28.05.2026 09.30

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 28.05.2026, KL. 09.23

BELØP: NOK 807 966

SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS

ORG.NR: 919 628 103

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: GJØSUND ØYVIND

F.NR: 091084

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**2010/241902-1/200**

06.04.2010

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5510 GNR:57

BNR:200

2020/1141139-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1911 GNR:57 BNR:323

2024/720860-1/200

01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:5411 GNR:57 BNR:323

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Bindende kjøpetilbud

Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

¹ Undertegnede inngir herved følgende bud på

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

Oppdragsnummer: _____

² Kjøpesum (tall): kr _____ 00/100

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

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

⁴ Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

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

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

⁶ Budet vedstås til dato: _____ Kl.: _____

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

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

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

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

⁹ (Vennligst bruk blokkbokstaver)

Sted/dato: _____

Navn: _____ Tlf. arb.: _____

Adresse: _____ Tlf. priv.: _____

Postnr. _____ Poststed: _____ Telefaks: _____

Sign. budgiver(e)



Utvalg: Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 del II

Innholdsfortegnelse

Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) II. Gjennomføring av tvangssalg.....	2
Forskrift om tvangssalg ved medhjelper.....	12

Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) II.

Gjennomføring av tvangssalg

Dato	LOV-1992-06-26-86
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2025-06-20-78
Ikrafttredelse	01.01.1993
Rettsområde	Tvangsfullbyrdelse
Rettet	05.12.2023 (§ 7-2 første ledd bokstav d)
Kortittel	Tvangsfullbyrdelsesloven – tvangsloven

Annen del. Tvangsfullbyrdelse

Kapittel 11. Tvangsdekning i realregistrerte formuesgoder

II. Gjennomføring av tvangssalg

§ 11-12. *Salgsmåte*

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

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

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

§ 11-13. *Nærmere om salg ved medhjelper*

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

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

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

§ 11-14. Fravikelse av fast eiendom

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

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

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

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

§ 11-15. Omsorg for formuesgodet

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

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

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

§ 11-16. Varsling av parter og rettighetshavere

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

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

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

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

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

§ 11-17. Innhenting av opplysninger

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

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

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

Ved salg av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett i driftstilbehør som nevnt i [panteloven § 3-4](#), kreve at salget skal omfatte driftstilbehøret dersom samlet salg antas å gi størst samlet utbytte og det for driftstilbehøret foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i loven her § 8-2. Kravet må fremsettes i begjæringen om tvangssalg. [§ 8-6](#) første og annet ledd, [§ 8-7](#) første ledd annet punktum og annet ledd og [§ 8-8](#) gjelder tilsvarende.

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

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

§ 11-19. Salg av flere formuesgoder

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

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

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

§ 11-20. Forholdet til bedre prioriterte heftelser

Salget kan bare gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav blir dekket. For beregning av foranstående pengeheftelser gjelder [§ 11-36](#) annet og tredje ledd tilsvarende. Lovbestemt pant tas

det bare hensyn til i den utstrekning det er klart at kravet består. Foranstående heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen.

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

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

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

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

§ 11-22. Det personlige ansvar for heftelsene

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

§ 11-23. Utøvelse av forkjøpsrett

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

§ 11-24. Salgsoppgave

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

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

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

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

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

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

§ 11-26. Budenes bindende virkning

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

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

§ 11-27. Betalingsfrist og oppgjørsdag

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

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

§ 11-28. Saksøkerens begjæring om stadfestelse av bud

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

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

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

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

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

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

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

- opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for,
- opplysning om hvilket bud som er begjært stadfestet og om det er stilt eller krevet sikkerhet for budet,
- gjenpart av salgsoppgaven,
- fortegnelse over heftelser som ikke er pengeheftelser og som skal settes til side,

- e. opplysning om hvorvidt høyere bud enn det som er begjært stadfestet, er avvist på grunn av manglende sikkerhet eller andre forhold, og
- f. utkast til kjennelse om fordelingen av kjøpesummen.

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

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

§ 11-30. Tingrettens stadfestelse

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

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

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

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

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

§ 11-31. Virkningen av stadfestelsen

Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen. Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, blir kjøperen eier av formuesgodet og overtar retten til avkastningen. Tiltrer kjøperen formuesgodet før oppgjørsdagen etter annet ledd, blir kjøperen eier og overtar risikoen og retten til avkastningen på det tidspunkt formuesgodet tiltres.

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

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

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

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

§ 11-32. Mislighold fra kjøper

Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter [lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3](#) første ledd første punktum.

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

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

§ 11-33. Utstedelse av skjøte

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

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

§ 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

En kjennelse som stadfester et bud, kan angripes ved anke. Anke kan bare grunnes på at budet ikke skulle ha vært stadfestet etter [§ 11-30](#) annet ledd bokstavene b til f. Anke kan ikke grunnes på innvendinger mot stadfestelse som ikke har vært fremsatt for tingretten. Anke kan likevel grunnes på nye innvendinger dersom det ikke kan legges den ankende til last at innvendingen ikke ble fremsatt tidligere, eller særlige omstendigheter taler for det.

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

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

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

§ 11-35. Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

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

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

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

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

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

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

§ 11-36. Fordelingen av kjøpesummen

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

Rettsgebyret og godtgjørelse til medhjelperen dekkes forlods av kjøpesummen. Det samme gjelder kostnader ved kjøperens tiltredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for ikke-pengeheftelser som er satt til side etter [§ 11-21](#) annet ledd. Medhjelperens krav etter [§ 11-15](#) annet ledd dekkes foran saksøkerens krav. Heftelsene med renter og kostnader beregnes etter kravenes størrelse på oppgjørsdagen.

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

§ 11-37. Rettsmiddel mot fordelingen

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

§ 11-38. Utbetaling av kjøpesummen

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

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

§ 11-39. *Mangler*

En mangel foreligger når:

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

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

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

§ 11-40. *Rettsmangel*

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

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

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

§ 11-41. *Partiell rettsmangel*

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

§ 11-42. *Saksøkerens ansvar for feil*

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

Forskrift om tvangssalg ved medhjelper

Dato	FOR-1992-12-04-895
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Avd/dir	Lovavd.
Publisert	Avd I 1992 1289
Ikrafttredelse	01.01.1993
Sist endret	FOR-2010-04-09-507
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-1992-06-26-86-§2-10
Korttittel	Forskrift om tvangssalg ved medhjelper

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

Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#), [9 mai 2003 nr. 554](#), [9 april 2010 nr. 507](#).

Kapittel 1. Innledning

§ 1-1. Virkeområde

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

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

Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse

§ 2-1. Når medhjelperen skal stille sikkerhet

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

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

§ 2-2. Sikkerhetens form

Sikkerheten stilles ved at det hos namsmyndigheten deponeres en erklæring fra et norsk skadeforsikringsselskap eller et annet norsk foretak med rett til å drive finansieringsvirksomhet etter lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner [10 juni 1988 nr 40 § 1-4](#) (sikkerhetsstilleren) om at sikkerhetsstilleren påtar seg på vilkår som nevnt i forskriften [§ 2-5](#) å innestå for oppfyllelse av medhjelperens ansvar som nevnt i [§ 2-3](#) innenfor rammen av et nærmere angitt beløp som oppfyller kravene i [§ 2-4](#).

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

§ 2-3. Hva sikkerheten dekker

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

§ 2-4. Sikkerhetens størrelse

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

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

§ 2-5. Nærmere krav til sikkerheten

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

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

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

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

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter [tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8](#) har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

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

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

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

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

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

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

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

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

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

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

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

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

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

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

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

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

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

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av [§§ 3-2](#) til [3-5](#).

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

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

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

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

§ 4-1. Når namsmannen kan oppnevnes som medhjelper

Foruten ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig i lensmannsdistrikt, jf [tvangsfullbyrdelsesloven § 11-12](#) jf [§ 12-6](#), kan namsmannen oppnevnes som medhjelper ved tvangssalg av fast

eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig utenfor lensmannsdistrikt når særlige forhold gjør det påkrevd. Det samme gjelder ved tvangssalg av andre realregistrerte formuesgoder.

§ 4-2. Begrensninger i namsmannens myndighet som medhjelper

Namsmannen kan som medhjelper bare begjære fravikelse av fast eiendom etter [tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14](#) annet ledd når utgiftene til fravikelsen er forskuttert.

Tiltak som nevnt i [tvangsfullbyrdelsesloven § 11-15](#) kan namsmannen bare iverksette når saksøkeren eller en annen panthaver har begjært det og dessuten har forskuttert utgiftene.

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

Kapittel 5. Ikrafttredelse

§ 5-1. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1 januar 1993.

Forskriften gjelder ikke for saker om tvangsfullbyrdelse som fortsatt skal behandles etter [lov 13 august 1915 nr 7](#) om tvangsfullbyrdelse.

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper. Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

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

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

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

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

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

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet.

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

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

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

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

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

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

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

Oppgjør og overtagelse

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

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

Saksøktes fraflytting

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

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

Skjøte/adkomstdokumenter

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

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

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

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