ADVOKATFORUM
•• NARVIK ••
Strand - Frantzen - Wiik

# ENEBOLIG MED NYDELIG UTSIKT



## STRANDVEGEN 2, 8410 LØDINGEN

### Markedsverdi kr 950 000,-

**Areal: BRA: 130 m²**

**Festet tomt: 630 m²**

Medlem av Den Norske Advokatforening

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

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

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

Postboks 493, 8507 Narvik
Besøksadresse: Frydenlundgata 27, 8517 narvik, telefon 76 94 16 10



| | |
|---|---|
| **Beliggenhet:** | Eiendommen ligger like ved sjøkanten med praktfull utsikt over småbåthavnen, sjøen og fjellene. Det er gangavstand til skole, dagligvarebutikker og andre servicetilbud i sentrum. |
| **Tomt:** | Tomten er festet. Arealet er 630,3 $m^2$.<br><br>Eiendommen er delvis opparbeidet med plen og forstøtningsmurer. |
| **Adkomst:** | Eiendommen har adkomst via offentlig vei. |
| **Parkering:** | Parkering på eiendommen. |
| **Byggeår:** | Eneboligen er bygget i 1957, jf. vedlagte tilstandsrapport. |



**Inneholder:**

| | |
|---|---|
| Loft: | Trapperom/gang og tre soverom. |
| Hovedplan: | Trapperom, stue/kjøkken og bad. |
| Kjeller: | Vindfang, vaskerom, to soverom og hobbyrom. |

OBS: Et av soverommene på loftet er ikke godkjent soverom pga. manglende rømningsvei/størrelse og plassering av vindu.

**Standard:**

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer og det oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport grundig.

Nåværende eier har montert musefelle inne i benkeskap på kjøkken og opplyst at det tidvis har vært registrert mus i boligen, men at dette ikke var og ble oppfattet som stort innslag. Det ble også registrert satt ut musefelle i kjelleretasjen. Muselort ble ikke registrert av takstmann under befaringen.

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

TILSTANDSGRAD 3 (Store eller alvorlige avvik):

Taktekking og beslag: Det ble avdekket vesentlige skader og svikt i tekkingen på befaringsdagen.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Takrenner og nedløp: Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen. Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Strakstiltak er påregnelig.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Piper / ildsteder: Det ble avdekket vesentlige skader og sprekker på pipeløpet. Pipeløp montert mot brennbart materialer. Pipehatt mangler.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Trapp: Trappen vurderes å være konstruksjonsmessig svekket og tiltak må påregnes.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

TILSTANDSGRAD 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Grunnmur / fundamenter
- Drenering:
- Forstøtningsmurer
- Radonsikring
- Yttervegger / fasader
- Vinduer / dører
- Takkonstruksjon
- Våtrom - Totalvurdering av overflater
- Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon
- Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk
- Etasjeskiller/gulv på grunn
- Kjøkken
- VVS
- Innvendige overflater



| | |
|---|---|
| **Energimerking:** | Boligen har energikarakteren E.<br>Energiattest kan fås ved henvendelse til megler. |
| **Vann:** | Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann. |
| **Avløp:** | Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. |
| **Kommunale avgifter:** | Årlige kommunale avgifter er opplyst å være kr 19.474,80,<br>jf. vedlagte dokument om kommunale gebyrer. |
| **Formuesverdi:** | Attest for formuesverdi av eiendom er ikke lenger tilgjengelig<br>fra Skatteetaten, og er derfor ikke innhentet av medhjelper. |



| | |
|---|---|
| **Byggetegninger:** | Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. |
| **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:** | Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. |
| **Regulering:** | Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, jf. vedlagte reguleringsbestemmelser og kart. |
| **Matrikkel:** | Gnr. 28, bnr. 1, fnr. 114 i Lødingen kommune. |
| **Hjemmelshaver**: | Jon Børge Høybakk |
| **Tinglyste rettigheter:** | Se vedlagt grunnbokutskrift. |

**Takst:** Tilstandsrapport av 08.10.2026, utført av AH Takstservice AS.

**Markedsverdi:** Kr 950.000,-, jf. vedlagte tilstandsrapport.

**Visning:** Visning avtales ved henvendelse til advokat Kjartan Wiik.

**Ledig:** Etter avtale.

**Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:**

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

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

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

**Generelle opplysninger/særskilte merknader:**

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

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

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

**Budgivning**

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

**Vedlegg:**

1. Tilstandsrapport av 08.10.2026, utført av AH Takstservice AS
2. Utskrift fra grunnboken datert 12.10.2026
3. Festekontrakt
4. Festeoverdragelse
5. Målebrev
6. Matrikkelrapport
7. Kommunale avgifter
8. Reguleringsbestemmelser
9. Kart til reguleringsplanen
10. Kartutsnitt
11. Budskjema

Sjekk gyldighet
Scan QR koden




# TILSTANDSRAPPORT

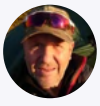
## Strandvegen 2

8410 LØDINGEN

| BOLIGTYPE | MATRIKKEL | RAPPORTDATO |
|---|---|---|
| Enebolig | 1851/28/1/114/0/0 | 08.10.2026 |

| TG 0 | TG 1 | TG 2 | TG 3 | TG IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | 16 | 6 | 0 |

Befaring utført den 18.11.2025 av




**AH Takstservice AS**

AH TAKSTSERVICE AS

Sertifisert takstmann med 17 års erfaring. Dekker alle typer takstoppdrag.

Lilleskånland 85, 9440 Evenskjer

+4791118513

ahtakst@online.no

# Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

*1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.*
*2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.*

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**

# Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

# Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

# Tilstandsgradene

**TG 0**

## Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

**TG 1**

## Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

## Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

**TG 3**

## Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

## Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

# Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



# Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

# Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

# Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

# Tilleggsundersøkelser

**Piper og ildsteder:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

**Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



# Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

# Om boligen

**Adresse:** Strandvegen 2 , 8410, LØDINGEN

**Matrikkel:** 1851/28/1/114/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1957

**Tomt:** 630.30 $m^2$

**Type tomt:** Festet

**Hjemmelshaver(e):** Jon Børge Høybakk

**Rekvirent:** Annet

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med eternitt. Vinduer/dører er gjennomgående nyere enn byggeår med 2-lags glass. Boligen er registrert med en del svekkelser ut og innvendig.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:**

## Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

## Hindringer på befaringsdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

## Øvrig informasjon om oppdraget

# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

**Kjeller**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 48 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 55 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Vindfang, vaskerom, sov, sov, hobby. | |

**Hovedplan**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 51 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 55 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Trapperom, stue/kjøkken, bad. | |

**Loft**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 31 $m^2$ | 0 $m^2$ | 41 $m^2$ | 45 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Trapperom/gang, sov, sov, sov. | |

**Totalt areal**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 130 $m^2$ | 0 $m^2$ | 41 $m^2$ | 155 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Et av soverommene i loftsetasjen er ikke godkjent soverom pga. manglende rømningsvei/størrelse og plassering av vindu.**

| Kjeller | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>48 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Vindfang, vaskerom, sov, sov, hobby. | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |

| Hovedetasje | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>51 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Trapperom, stue/kjøkken, bad. | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |

| Loft | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>31 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Trapperom/gang, sov, sov, sov. | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |

| Sum areal | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>130 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal**<br>0 $m^2$ |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>130 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.**

| | |
|---|---|
| **Ikke målbart areal (ALH)** | **Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).** |

| Loft | |
|---|---|
| **BRA**<br>31 $m^2$ | **ALH**<br>10 $m^2$ |
| **GUA**<br>41 | **Beskrivelse av ALH** |

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

# Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**Grunnmur / fundamenter:** Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Forstøtningsmurer:** Mangelfull fagmessig utførelse. Skråriss, noen sprekker, symptom på skjevsetninger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

**Radonsikring:** Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

**Yttervegger / fasader:** Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Et av soverommene på loft tilfredstiller ikke sistnevnte krav.

**Takkonstruksjon:** Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet. Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

**Våtrom - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:**

**Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:**

**Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:** Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

**Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:** Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

**Kjøkken:** Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

**Innvendige overflater:**

## 6 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

**Taktekking og beslag:** Det ble avdekket vesentlige skader og svikt i tekkingen på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Takrenner og nedløp:** Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen. Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Våtrom - Totalvurdering av overflater:** Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Strakstiltak er påregnelig.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Piper / ildsteder:** Det ble avdekket vesentlige skader og sprekker på pipeløpet. Pipeløp montert mot brennbart materialer. Pipehatt mangler.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Trapp:** Trappen vurderes å være konstruksjonsmessig svekket og tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

## 0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

# 1 Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**
Nei

**Kommentar:**
Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Nei

**Kommentar:**
Egenerklæring er ikke fremlagt av hjemmelshaver.

**Når ble egenerklæringen signert?**
Egenerklæring er ikke signert eller fylt ut av hjemmelshaver.

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Nei

**Kommentar:**
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**
Ja

**Kommentar:**
Det bemerkes at enkelte vinduer i loftsetasjen rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**
Sparesteinsmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**
Ja

**Kommentar:**
Det observeres sprekk i puss utenpå grunnmuren.
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt, og det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

**Levetid:**

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

**Bilde:**



Grunnmur registrert med svekkelser.



Grunnmur registrert med svekkelser.

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

# 4 Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplist?**
Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**
Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**
Nei

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Levetid:**

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

**Bilde**

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

## 5 Forstøtningsmurer

TG 2

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

**Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?**
Ja

**Kommentar:**
Betydelig platting/forstøtningsmur anlagt i overkant og side av boligen, og etablert som del av adkomst til hovedetasjen. Trapp i betong mangler håndlist begge sider.

---

**Totalvurdering av forstøtningsmuren**

**Kommentar:**
Mangelfull fagmessig utførelse. Skråriss, noen sprekker, symptom på skjevsetninger.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

---

## 6 Radonsikring

TG 2

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.
Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m3, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m3.

---

**Totalvurdering av radon**

**Kommentar:**
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

---

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Fasade**
Liggende trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**
Ja

**Kommentar:**
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**
Ja

**Musetetting?**
Nei

**Lufting av kledning?**
Nei

**Totalvurdering av yttervegger**

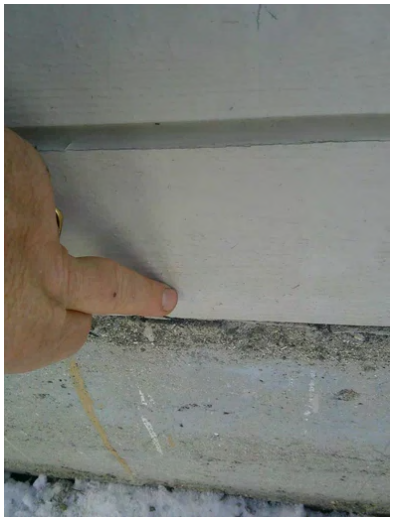
**Kommentar:**
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

**Levetid:**

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

**Bilde**



Lufting under kledning er ikke utført.



Slitt liggende bordkledning.



Fugeskum forsøkt som tetting mellom kledning og grunnmur enkelte steder.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Innvendige dører av heltre/finer. Malte overflater.
Kjeller har eldre udaterte dører.
Ytterdører kompakte dører, malte overflater.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Ja

**Ble det registrert punkterte glass?**
Ja

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m
Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Et av soverommene på loft tilfredstiller ikke sistnevnte krav.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

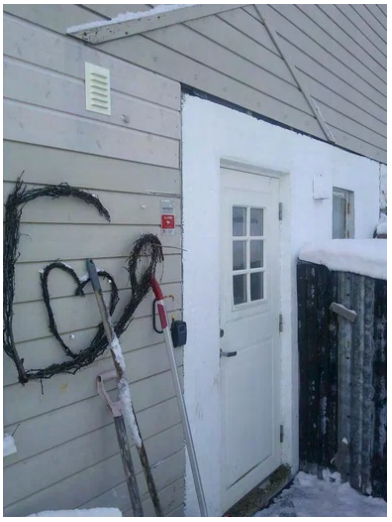
**Levetid:**
Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

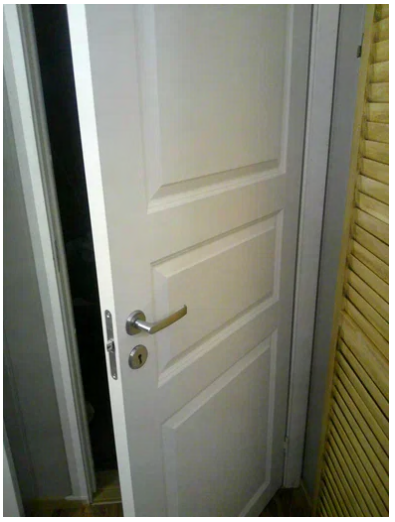
**Bilde**



Takvindu på loft registrert med skadeomfang.



En av ytterdørene.



Innvendige dører.



Slitasje/skade på foringer.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**
Saltak

**Inspisert fra:**
Utvendig bakkenivå

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**
Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon**

**Kommentar:**
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring.
Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene.
Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.
Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.
Isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet.
Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales.
Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

**Bilder**



Takåser og tro synlig på kaldloft.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Inspisert fra:**
Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**
Eternitt

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**
Ja

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**
Ja

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**
Det ble avdekket vesentlige skader og svikt i tekkingen på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Levetid:**

**Bilde**



Eternittplater montert oppå lekter og trotak. Eternitt innholder asbest og må behandles forskriftsmessig ved evt. demontering.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**
Metall

**Totalvurdering av renner og nedløp**

**Kommentar:**
Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen.
Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Levetid:**

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

**Bilde**



Renner og nedløp har passert forventet levetid.



Registrerte skader på renner og nedløp.

# 12 Våtrom

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Levetid:**

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Nei

**Kommentar:**
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.
Begrenset undersøkelse med Hammerelektrode ble utført flere ster på badet langs gulv og overgang gulv/vegg. Ingen fuktutslag registrert.

---

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

---

**Bilde**



Bad med enkel innredning, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Elektrisk avtrekk på vegg.



Belegg med oppbrett.



Sluk delvis synlig under kabinett.



Bilde fra fuktmåling på bad.



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Levetid:**

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ikke etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

**Sanitærutstyr:**
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Levetid:**

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**
Ja

**Kommentar:**
Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 2

**Kommentar:**
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

# 13 Våtrom

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Vaskerom (kjeller):
Uferdig vaskerom med støpt gulv.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

**Kommentar:**
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet ikke er renovert etter byggeår.

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Ja

**Kommentar:**
Overflatene fremstår uferdig og har betydelig bruksslitasje.

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

**Totalvurdering av overflater**

TG 3

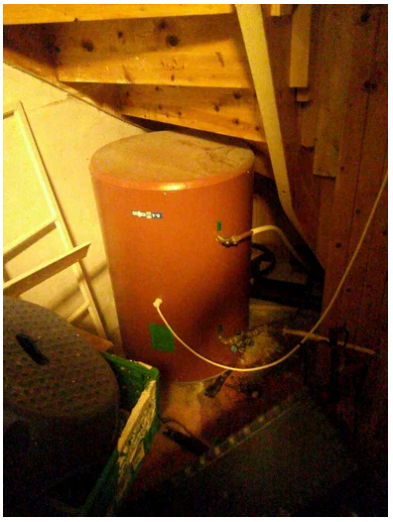
**Kommentar:**
Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.
Strakstiltak er påregnelig.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bilde**



Gulv der plastsluk er etablert.



Eldre bereder montert under del av trapp inne på vaskerom.

**Levetid:**

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk,.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Nei

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 3

**Kommentar:**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Levetid:**

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Nei

**Kommentar:**
Tilfredsstiller ikke dagens krav.

**Sanitærutstyr:**

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

**Levetid:**

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**
Ja

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 2

**Kommentar:**
Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**
Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**
Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**
Ja

**Kommentar:**
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

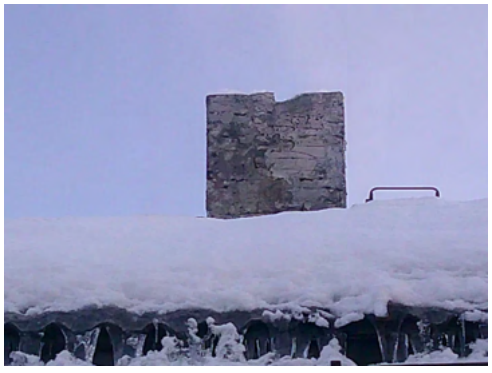
**Kommentar:**
Det ble avdekket vesentlige skader og sprekker på pipeløpet.
Pipeløp montert mot brennbart materialer.
Pipehatt mangler.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Levetid:**

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

**Bilde**



Pipe mangler pipehatt.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**
Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**
Ja

**Kommentar:**
Det ble foretatt nivellering av gulv for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Avvik målt til 18 mm i område kjøkken/stue.

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

**Bilde**



STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**
Nei

**Kommentar:**
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**
Trappen vurderes å være konstruksjonsmessig svekket og tiltak må påregnes.

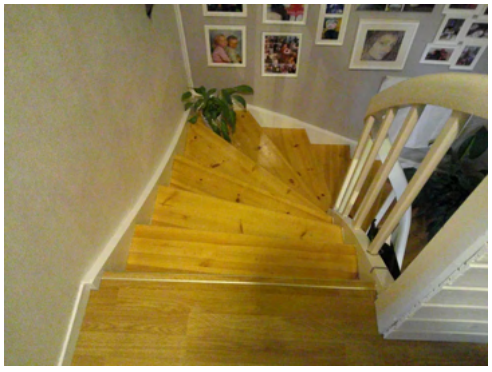
**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

**Bilde**



Trapp mellom etasjeskillere mangler håndlist. Spileåpninger er også for store.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**
Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Ventilator, Stekeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Nei

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**

**Bilde**



Del av innredning.



Del av innredning.



Ventilator.



Rørføringer under vask (i skap). Beboer har montert musefelle inne i benkeskap. Opplyst at det tidvis har vært registrert mus i boligen, men at dette ikke var og ble oppfattet som stort innslag. Det ble også registrert satt ut musefelle i kjelleretasjen. Muselort ble ikke registrert av takstmann under befaringen.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**
Ja

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe

**Ventilasjon:**
Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Montert i vaskerom.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

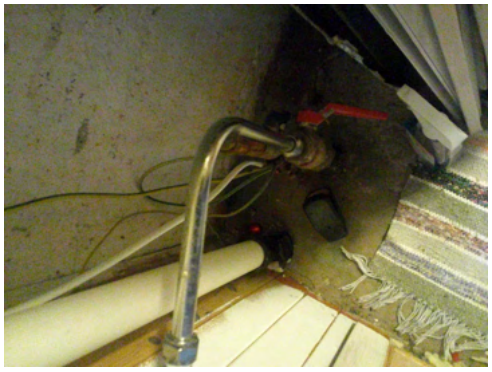
**Kommentar:**
Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.
Synliggjøre berederen for videre kontroll.

**Levetid:**

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

**Bilde**



Rørføring med stoppekran i kjeller.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**
Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert. Oppgitt til å være i 2013.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Nei

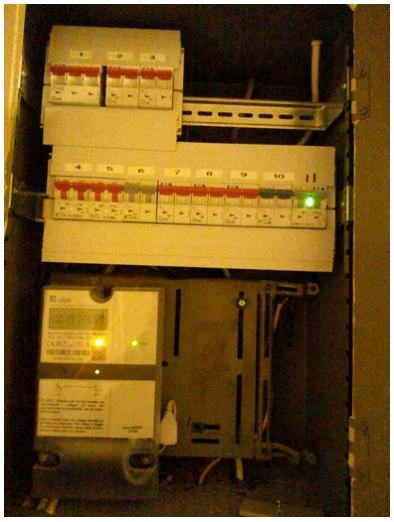
**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**
Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

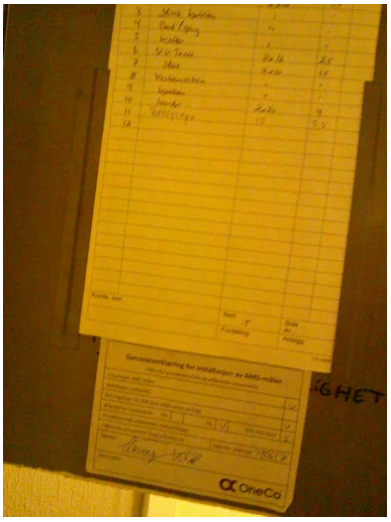
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

**Bilde**



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt og samsvarserklæring.

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

**Kommentar:**
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

# 20 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**
Ja

---

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**
Ja

---

**Bilde**




---

STRANDVEGEN 2 - 1851/28/1/114/0/0

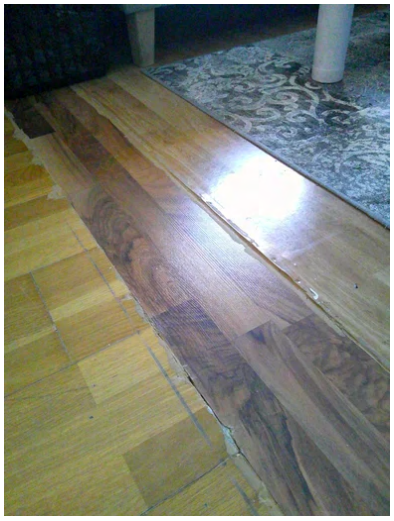
**Overflater gulv**
Laminat, vinylbelegg, keramiske fliser og avrettet betonggulv.

**Bilde**



Brist/manglende fuger.

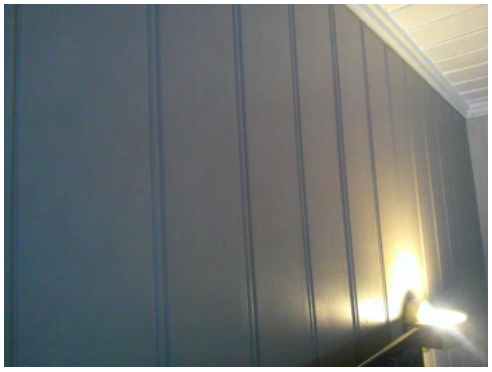
**Bilde**



Laminat av forskjellig type. Endel oppsvulming og skader på laminat registrert.

**Overflater vegg / himling**
Panel malt, strier/tapet. Porøsplater og panel i himling. Malte flater hovedsaklig.
Endel skader/avvik registrert i alle etasjer.

**Bilde**



Malt panel på flere av veggflatene.

**Bilde**



Malt panel i himling.

**Totalvurdering av overflater**

# 22 Verdisetting

**Markedsverdi**
Kr 950 000

**Teknisk verdi**
Kr 3 300 000

**Tomteverdi**
Kr 250 000

**Grunnlag for verdisetting**
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.

**Kilder til verdisettingen**
Eiendomsverdi.no,
Tilsvarende boligsalg,

**Sammenlignbare salg**
https://solgt.no/blog/ikke-betal-for-mye-bolig
https://www.hjemla.no/om-verdiestimatet

**Bilder**



Strandvegen 2



Strandvegen 2



Strandvegen 2

# Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

**Rettighetshavere til festerett**

**2018/349716-1/200** **HJEMMEL TIL FESTERETT**
22.01.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 0
HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277

**Påtegning til hjemmelsdokumenter**

2025/397844-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
08.04.2025 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 2018/349716-1/200
GJELDER: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
TINGRETT: Midtre Hålogaland
SAKSNR: 24-199120TVA-TMHA/TNAR

2025/1391836-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
13.11.2025 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 2018/349716-1/200
GJELDER: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
TINGRETT: MIDTRE HÅLOGALAND
SAKSNR: 25-149061TVA-TMHA/TNAR

## HEFTELSER

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

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

**Heftelser i festerett:**

**1956/1204-2/75** **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
13.07.1956 GJELDER FESTE
FESTETID: 50 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 214
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Forkjøpsrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/1204-3/75 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
13.07.1956 FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER LÅN ELLER BIDRAG AV DET
OFFENTLIGE

1988/3149-2/75 ** NYE VILKÅR
16.08.1988

**2012/364209-1/200** **PANTEDOKUMENT**
09.05.2012 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 824 650
PANTHAVER: LØDINGEN KOMMUNE
ORG.NR: 945 468 661

**2020/2546464-1/200** **PANTEDOKUMENT**
04.06.2020 21.00 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 330 000
PANTHAVER: LØDINGEN KOMMUNE
ORG.NR: 945 468 661

**2024/1946587-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
13.09.2024 08.54 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 13.09.2024, KL. 08.37
BELØP: NOK 403 326
SAKSØKER: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817
PROSESSFULLMEKTIG: B2 IMPACT AS
ORG.NR: 915 440 541
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1979101-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
20.09.2024 21.00 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 13.09.2024, KL. 08.57
BELØP: NOK 133 033
SAKSØKER: LØDINGEN KOMMUNE
ORG.NR: 945 468 661
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277

**2024/2219284-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
11.11.2024 08.10 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 11.11.2024, KL. 07.53
BELØP: NOK 14 973
SAKSØKER: Å STRØM AS
ORG.NR: 982 974 062
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/2219319-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
11.11.2024 08.18 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 11.11.2024, KL. 08.14
BELØP: NOK 24 907
SAKSØKER: RESURS BANK AB NUF
ORG.NR: 984 150 865
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/2219363-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
11.11.2024 08.29 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 11.11.2024, KL. 08.26
BELØP: NOK 21 948
SAKSØKER: SVEA BANK AB NUF
ORG.NR: 927 869 187
PROSESSFULLMEKTIG: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/2219413-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
11.11.2024 08.34 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 11.11.2024, KL. 08.31
BELØP: NOK 11 659

SAKSØKER: ALEKTUM FINANS AS
ORG.NR: 985 675 279
PROSESSFULLMEKTIG: MYNTRO COLLECT AS
ORG.NR: 950 520 140
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/2219461-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
11.11.2024 08.39 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 11.11.2024, KL. 08.36
BELØP: NOK 11 215
SAKSØKER: SVEA BANK AB NUF
ORG.NR: 927 869 187
PROSESSFULLMEKTIG: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2025/1083674-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
12.09.2025 12.14 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 12.09.2025, KL. 11.54
BELØP: NOK 5 042
SAKSØKER: ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS
ORG.NR: 933 730 077
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2026/243559-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
03.03.2026 21.00 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 18.02.2026, KL. 13.32
BELØP: NOK 26 205
SAKSØKER: SVEA BANK AB NUF
ORG.NR: 927 869 187
PROSESSFULLMEKTIG: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277

**2026/243580-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
03.03.2026 21.00 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 18.02.2026, KL. 14.13
BELØP: NOK 16 738
SAKSØKER: KREDITTBANKEN ASA
ORG.NR: 975 966 453
PROSESSFULLMEKTIG: RIVERTY SERVICES NORWAY AS
ORG.NR: 957 294 227
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277

**2026/446318-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
23.04.2026 14.41 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 23.04.2026, KL. 14.30
BELØP: NOK 14 199
SAKSØKER: SVEA BANK AB NUF
ORG.NR: 927 869 187
PROSESSFULLMEKTIG: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2026/1113147-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
28.09.2026 12.30 GJELDER FESTE

AVHOLDT: 28.09.2026, KL. 12.15
BELØP: NOK 6 874
SAKSØKER: FREMTIND FORSIKRING AS
ORG.NR: 915 651 232
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**2026/1113329-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**
28.09.2026 12.45 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 28.09.2026, KL. 12.33
BELØP: NOK 35 563
SAKSØKER: RESURS BANK AB NUF
ORG.NR: 984 150 865
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: HØYBAKK JON BØRGE
F.NR: 281277
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

**1994/7512-1/75** **MÅLEBREV**
16.09.1994 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1994/7513-1/75** **MÅLEBREV**
16.09.1994 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dagbok nr 1204 1956 13/2
Steigen sorenskriverembete

187

# F e s t e k o n t r a k t.

Telegrafstyret bortfester herved på Telegrafverkets vegne og under forbehold av Kirkedepartementets samtykke

til fru Anna Andreassen, Lødingen

en tomt til opføring av våningshus m.v. på den av Telegrafverket bygslede grunn i Lødingen, gårdsnr. 28 bruksnr. 1. X. 47

Tomten er avmerket på vedlagte kartskisse og ligger ved Steinkaia - nord for fru Johnsens tomt.

og omfatter et areal av 713 $m^2$.

For tomtefestet gjelder følgende vilkår:

1. Tomten bortfestes for en tid av 50 år, dog ikke utover den tid Telegrafverkets egen festekontrakt for grunnen varer. Leieren kan i festetiden ikke overdra tomten til andre uten samtykke av Telegrafverket, som skal ha forkjøpsrett til de bygninger som er oppført på tomten.

2. Ved utløpet av festetiden kan tomten kreves ryddiggjort med 6 måneders varsel, hvis Telegrafverket ikke finner å kunne fornye festekontrakten eller overta bygningene. Tomten kan også ellers kreves ryddiggjort som nevnt, dersom festeren overtrer noe av vilkårene i denne kontrakt.

3. De bygninger som oppføres skal ha et pyntelig preg og vedlikeholdes således at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.

4. Festeren plikter å holde rent omkring huset. Avfall og lignende må ikke legges på tomten eller tilstøtende grunn.

5. Festeren må ikke uten tillatelse av Telegrafverket drive handel, kafé eller annen bevertingsvirksomhet. Heller ikke må han tillate avholdt offentlig dans eller annen offentlig forlystelse, likesom det ikke må herske uorden som er skikket til å vekke forargelse.

6. Festeren må ha særskilt tillatelse av Telegrafverket for å holde geiter eller andre husdyr.

7. Festeren overtar de rettigheter og plikter vedkommende nedlegging av vasslednings- og kloakkrør på eiendommen som er nevnt i tinglyst erklæring av ..... for egen/bygslet grunn fra Telegrafverket til Lødingen bygningskommune.

8. Med festet følger ikke rett til torvtak eller havnegang.

9. Inngjerding av tomten mot Telegrafverket må skje helt på festerens kostnad. Mot andre festere has vanlig halv gjerdeplikt.

10. Grunnleien settes til kr. 57,05 - femtisju kroner 5 øre årlig som betales forskuddsvis pr. kalenderår.

Leien regnes fra 1. mars 1955.

088

Det forbeholdes at leieavgiften skal reguleres etter de første 25 år av leietiden, dersom det blir endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren.

Dersom grunnleien forhøies i henhold til foranstående, har festeren adgang til å forlange grunnleien fastsatt ved skjønn i samsvar med skjønnslovens regler.

Til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien har Telegrafverket 1ste prioritets panterett i de bygninger som er eller blir opført på tomten.

For lån eller bidrag av det offentlige, av Statens Pensjonskasse, Hypotekbanken, Småbruk- og boligbanken m.v. vikes dog prioritet med optrinsrett etter vedkommende lån eller bidrag, likesom Telegrafstyret etter særskilt søknad fra festeren også kan vike prioritet i andre tilfelle.

11. Denne festekontrakt anses som bortfalt hvis festeren ikke innen et år fra kontraktens opprettelse har gjort tiltak til å opføre hus på tomten.

Kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til Telegrafverket og ett til festeren.

Som bortfester:

På Telegrafstyrets vegne
Troms Telegrafdistrikt,
Lødingen, den 26/2 1955.

I. Strikkert
(sign)

Som fester:

Lødingen, den 26/2-55

Anna Andreassen
(sign)

Det attesteres at underskriften er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Clara Wadseth (sign)

Reidar Rødø (sign)

1188

Tomtens grenser ble påvist og oppmålingen foregikk. Tomtens form og størrelse befantes å være som omstående kart angir, og bestemmes således:

Som basislinje for målingen ble nyttet en rett linje mellom de på kartverk av 1942 viste fastmerker nr. 55 og 59.
Etter basislinjen måltes i nordvestlig retning fra fastmerke nr. 55 mot fastmerke nr. 59:

Til punkt a,- 18,00 meter.
Til punkt b,- 51,50 meter.
Til punkt c,- 45,00 meter.
Til punkt d,- 124,50 meter.

Deretter måltes i nordøstlig retning og i rett vinkel på basislinjen:

Fra punkt a,- 33,00 meter til tomtas sydlige hjørnepunkt A.
Fra punkt b,- 18,00 meter til tomtas vestlige hjørnepunkt B.
Fra punkt c,- 52,80 meter til tomtas nordlige hjørnepunkt C.
Fra punkt d,- 51,00 meter til tomtas østlige hjørnepunkt D.

Tomtas grenser blir da følgende rette linjer:

Sydvestgrensen : 36,70 meter mellom hjørnepunktene A. og B.

Nordvestgrensen: 34,45 meter mellom hjørnepunktene B og C.

Nordøstgrensen : 20,60 meter mellom hjørnepunktene C og D.

Sydøstgrensen : 19,15 meter mellom hjørnepunktene D og A.

Arealet utgjør 713 kv.m.

A. Så lenge det hviler lån av Husbanken eller Norges Småbruk- og Bustadbank på hus på festegrunnen skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller Småbruk- og Bustadbanken i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

B. Den panterett som Telegrafverket har i bygningen på tomta for festeavgiften, skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

C. Telegrafverkets forkjøpsrett etter punkt 1. under vilkårene for tomtefestet gjøres ikke gjeldende overfor festerens ektefelle og slektninger i rett opp - eller nedstigende linje når disse fortsetter å bo på eiendommen, og den har prioritet etter Husbanklånet eller Småbruk- og Bustadbankens lån.

Telegrafstyret, Oslo 19. mars 1955.

For Direktøren

Leif Larsen
(sign)

Im. Sandnæs
(sign)

089

G O D K J E N T

Hvis festet til Telegrafverket, hvorfra parsellen er frambortfestet, opphører før lånet fra Husbanken eller Bolig- og Bustadbanken er innfridd, skal Kirkedepartementet være berettiget til å utferdige ny kontrakt for den gjenværende del av festetiden med Lødingen prestegård ved Kirkedepartementet som bortfester og hvor det tas med den vanlige klausul om at festeavgiften skal kunne reguleres etter at 25, 50 og 75 år av festetiden er gått.

Departementet samtykker i at Telegrafverket viker prioritet med sin panterett for festeavgiften for festerens lån i Husbanken eller Bolig- og Bustadbanken stort kr. 40.000,- jfr. kontraktens post 10.

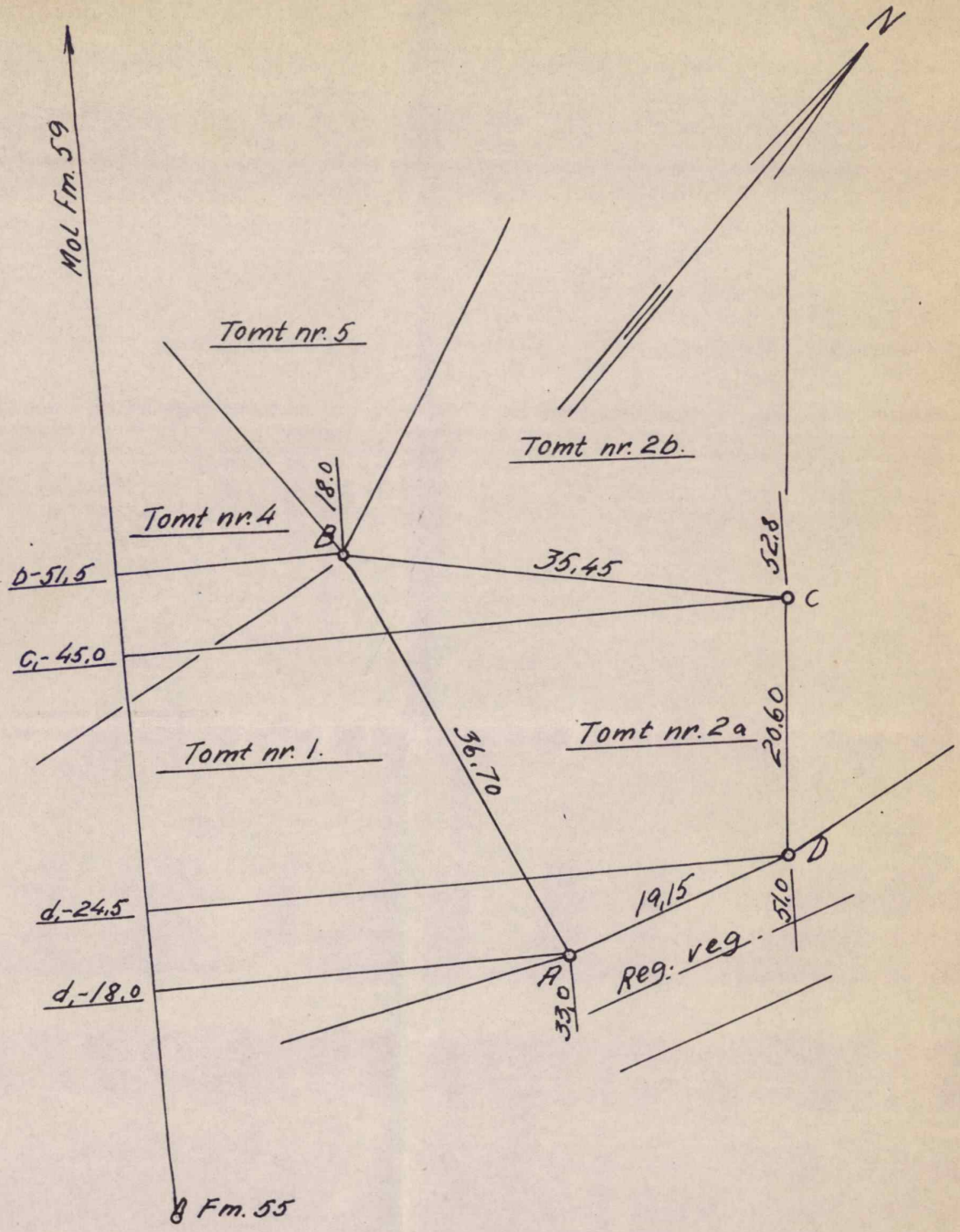
Hvis festet opphører før lånet fra banken er innfridd, skal det offentlige ha rett til å få fjernet festeren fra hus og parsell. Derimot skal en ikke kunne kreve parsellen ryddet, men banken skal ha adgang til å overføre festeretten til ny fester for den gjenværende del av festetiden.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

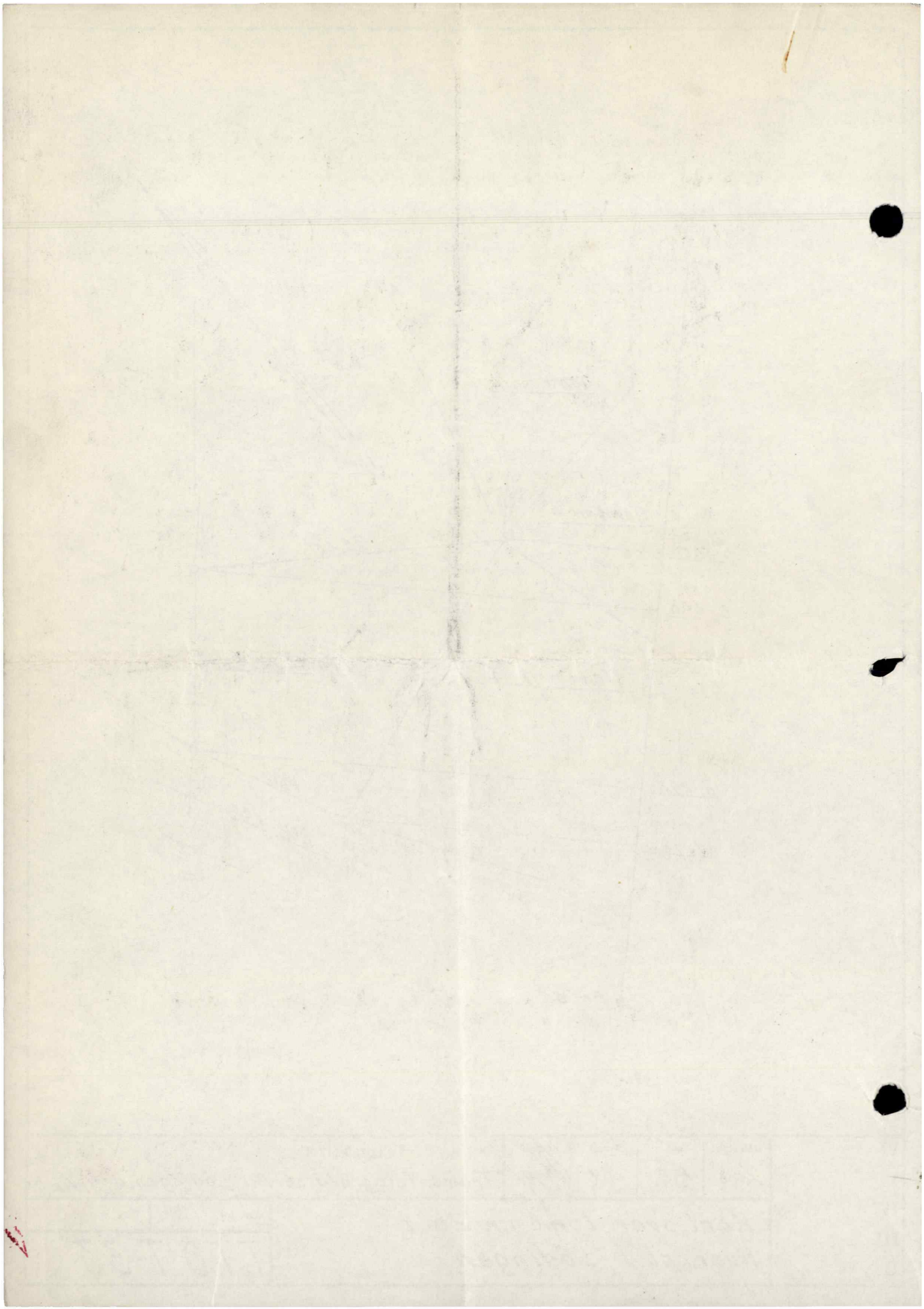
Oslo, den 23. juni 1955.

Birger Bergersen
(sign)

Asbj. Haaland
(sign)




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VI<br>V<br>IV<br>III<br>II | Målestokk 1/500 | Tegnet K.F. | Tracet | Kontrollert | Telegrafverket<br>Troms Telegrafdistrikt. Lödingen, den 15/12-54 |
| | Kart over tomt nr. 2a i Kvartal 1, Lödingen. | | | | Erst. for T.T.D. / Erst. av T-33. |



230

FESTEOVERDRAGING

Med forbehold om departementets godkjenning overdras nærværende festekontrakt fra Anne Andreassen til Åge Johansen. Kontrakten overdras med samme rettigheter og plikter som nevn i denne. Overdragingen skjer i samband med at Åge Johansen kjøper den boligen som er ført opp på tomta.

Festeavgiften forelsås satt til kr 213,90 årlig. Dette er lik 6% av en grunnpris på kr 5.000/dekar.

Lødingen prestegårdstilsyn 08.07.88

Anne M. Andreassen
nåv. fester
personnr. 040447 [redacted]

Åge Johansen
formann

Åge Johansen
ny fester
personnr. 280162[redacted]

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av påtegningen på festekontrakten/~~forpaktningskontrakten/avtalen~~ med Anne Andreassen (opprinnelig fester Anna Andreassen) av 1.3.1955.
og godkjent av departementet i dag.

Oslo, 2.august 1988
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Frantz J. Horn-Hanssen
Frantz J. Horn-Hanssen

Ståle Steinsrud
Ståle Steinsrud

DAGBOKFØRT
16 AUG 88 03149
SORENSKRIVEREN I OFOTEN

230

KIRKE OG UNDERVISN. DEP.
KIRKEAVD. B-G-F-Sg
J.NR. 04508 12. JUL 88
ARKIVKODE:

# MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

| Kommune | J.nr. |
|---|---|
| LØDINGEN | 4/94 |
| | Målebrev nr. |
| | Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 28 | 1 | 114 |
| | Bruksnavn/adresse: Strandvegen 2 | | |
| Areal | 630,40 m2 | | |

Dagbokstempel

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 27.06.94 |
| Rekvirent | KUF Dep. v/Statskog Troms |
| Bestyrer | Ole Øystein Lindebø |
| Forretning | Målebrevet er ajourført i forbindelse med overføring av 84 m2 til fnr. 122. Fester er Åge Johansen. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Lødingen, | 09.09.94 | Ole Øystein Lindebø | Bjørg Ødegård |

**Tinglysing**

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| | |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

# MÅLEBREVKART over -

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 28 | 1 | 114 |

Representasjonskoordinater: X = 1160740 Y = ÷ 36170 Z

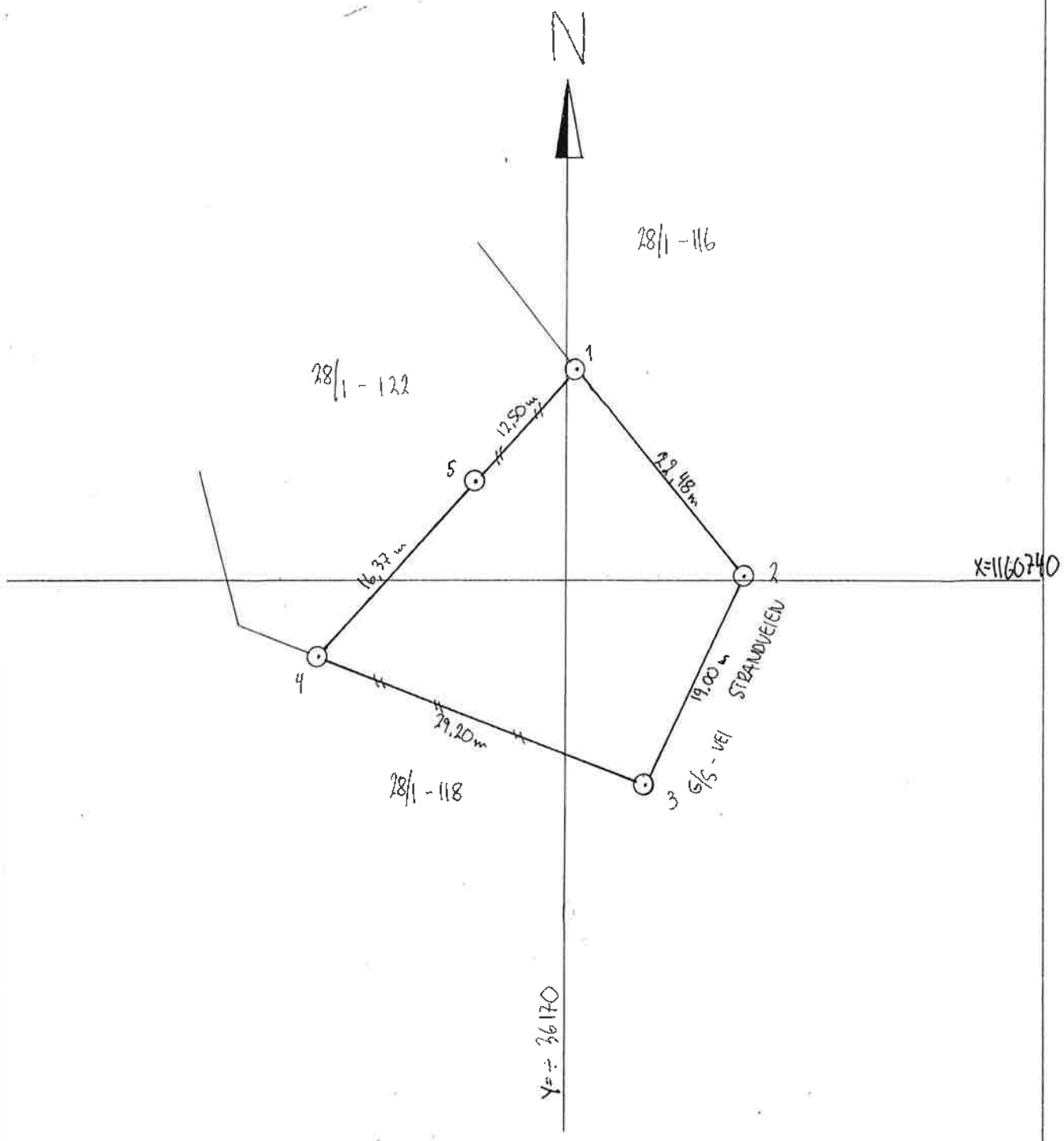
Koordinatsystem: NGO

Kartblad: EH 242 5-1

Målestokk: M 1:500

Areal: 630,40 m²

| PKT | X | Y | MERKE |
|---|---|---|---|
| 1 | 1160762,46 | ÷36169,40 | BOLT I BORD |
| 2 | 1160745,17 | ÷36155,03 | " " |
| 3 | 1160728,12 | ÷36163,41 | |
| 4 | 1160738,72 | ÷36190,62 | BOLT I BORD |
| 5 | 1160753,35 | ÷36177,59 | GJERDE STOLPE |




Nr 2182 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-79

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 1851 - LØDINGEN |
| Gårdsnummer: | 28 |
| Bruksnummer: | 1 |
| Festenummer: | 114 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 06.10.2026 kl. 12:48 |
| Produsert av: | Lars-Ole Sivertsen |
| Attestert av: | Lødingen kommune |

## Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Festegrunn |
| Bruksnavn: | TOMT X123 |
| Etableringsdato: | 13.07.1956 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 28 / 1 / 114 | 630,3 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 933730077 | ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS | | Postboks 535 Sentrum<br>105 OSLO | 1 / 1 |
| Fester | | 281277 | HØYBAKK JON BØRGE | | Strandvegen 2<br>8410 LØDINGEN | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fester registrert hos Skatteetaten | | 281277 | HØYBAKK JON BØRGE | | Strandvegen 2<br>8410 LØDINGEN | |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 7589196 | 541143 | | 630,3 m2 | |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Strandvegen | 1430 | 2 | | | Grunnkrets | 0110 | Lødingen | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 1 | LØDINGEN | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 33 | | | Kirkesokn: | 10080701 | Lødingen | |
| | | | | 7589199 | 541147 | Postnr.område: | 8410 | LØDINGEN | |
| | | | | | | Tettsted: | 7731 | Lødingen | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 189 282 982
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7589199 Øst: 541147
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Varmepumpe
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 98,6
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 98,6
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

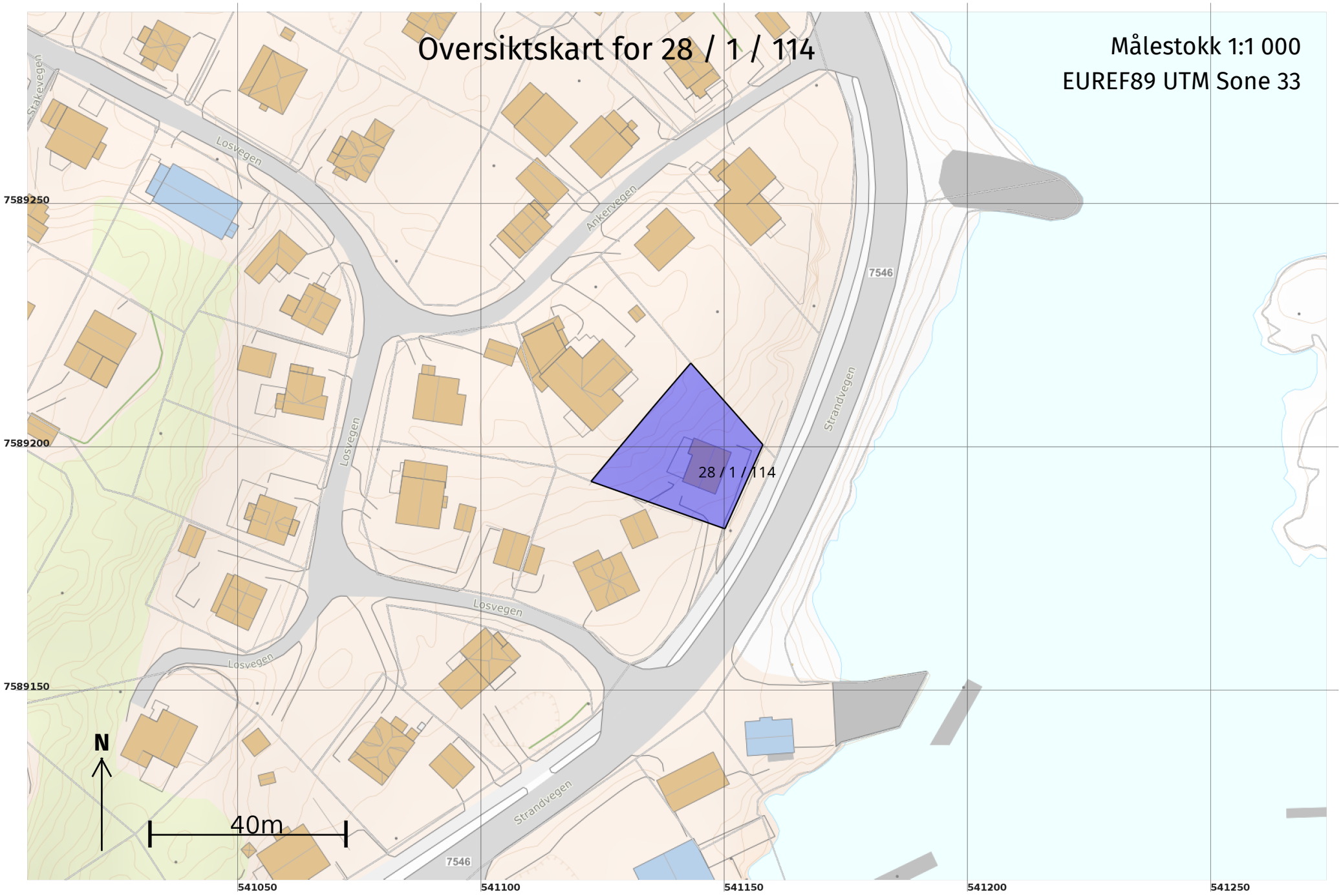
Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

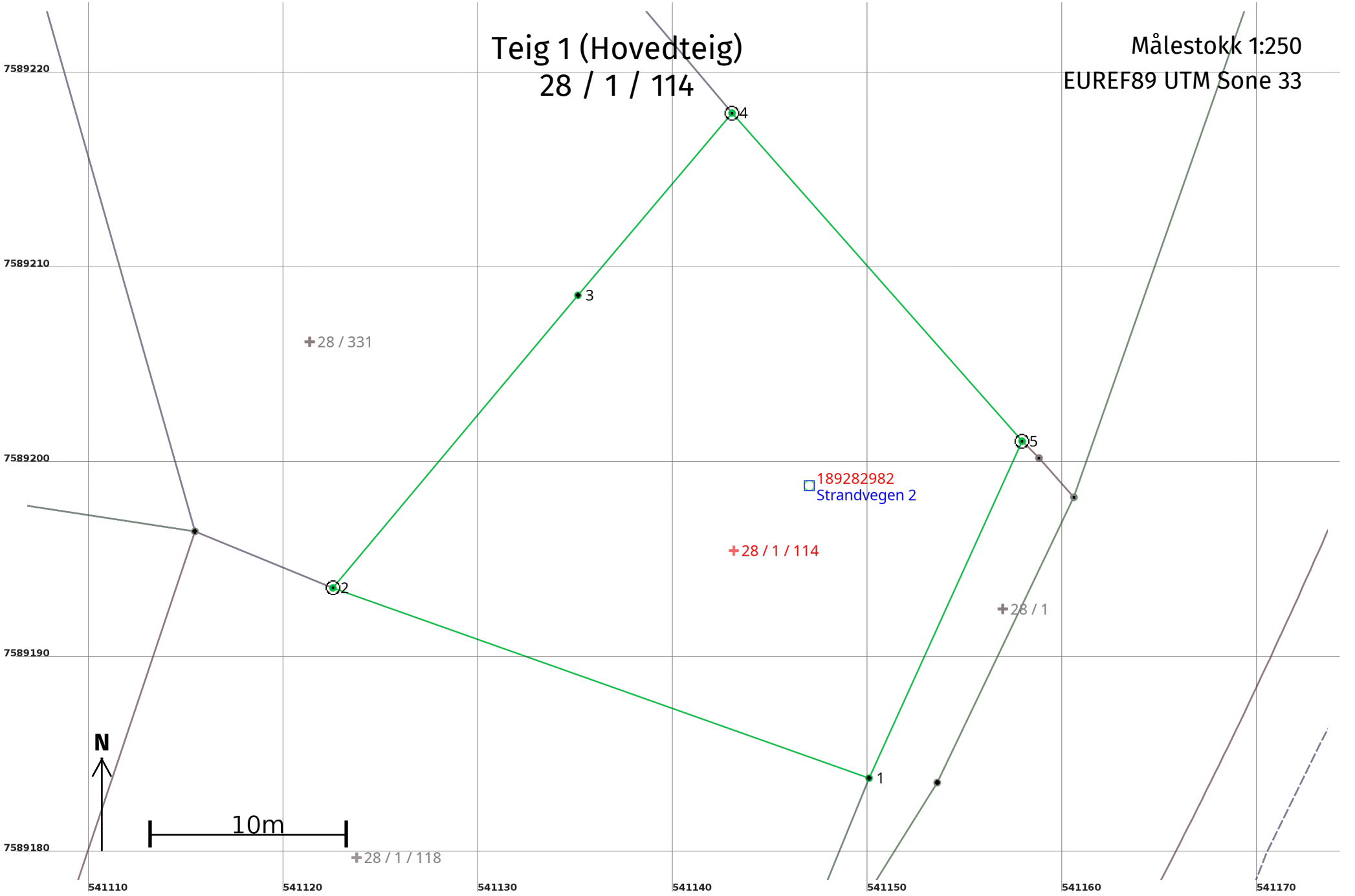
### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 50,4 | 0 | 50,4 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 48,2 | 0 | 48,2 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1430 Strandvegen 2 | H0101 | Bolig | 98,6 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 28/1/114 |


Oversiktskart for 28 / 1 / 114
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
28 / 1 / 114
Losvegen
Ankervegen
Strandvegen
7546
7589250
7589200
7589150
541050
541100
541150
541200
541250
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
28 / 1 / 114
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7589220
7589210
7589200
7589190
7589180
541110
541120
541130
541140
541150
541160
541170
1
2
3
4
5
28 / 331
189282982
Strandvegen 2
28 / 1 / 114
28 / 1
28 / 1 / 118
N
10m

## Areal og koordinater

**Areal:** 630,3 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7589196 **Øst:** 541143

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7589183,99 | 541150,07 | 29,19 | Umerket | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 2 | 7589193,75 | 541122,56 | Jord 19,58 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 3 | 7589208,76 | 541135,13 | 12,25 | Gjerdestolpe | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 4 | 7589218,11 | 541143,04 | Jord 22,46 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 5 | 7589201,28 | 541157,92 | Jord 18,99 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |

Årlige kommunale utgifter på denne eiendommen er kr. 19 474,80 inkl. mva.

Endre gebyr for avtale 50686

Nytt | Nytt fra vareliste | Slett | Krediter | Beløp m/mva | Min bruker

Gjeldende ordre ( 5 ) | Krediteringer/Rettelser ( 0 ) | Fakturerte gebyr ( 21 )

| Avgiftstype | Termin | Avg. bygg | Matr. bygg | Vare | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Pris | Andel | Korr. % | Geb. fra/lev. | Geb. til | Fakt. etter | Beløp | Årsbeløp | M |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpen... | ☑ | 189282982 | | 1121 | Eiendomsskatt Boliger | 1168000 | o/oo | 4,00 | 1/1 | 0,00 | 01.10.2026 | | | 1 168,00 | 4 672,00 | |
| Løpende | ☑ | 189282982 | | 2001 | Vann, Fast Abo.Gebyr - Bolig | 1 | stk | 3 075,10 | 1/1 | 0,00 | 01.10.2026 | | | 768,78 | 3 075,10 | |
| Løpende | ☑ | 189282982 | | 2002 | Vann, Forbruk, Areal - Bolig | 180 | m3 | 27,60 | 1/1 | 0,00 | 01.10.2026 | | | 1 242,00 | 4 968,00 | |
| Løpende | ☑ | 189282982 | | 2014 | Avløp, Fast Abo.Gebyr - Bolig | 1 | stk | 2 329,90 | 1/1 | 0,00 | 01.10.2026 | | | 582,48 | 2 329,90 | |
| Løpende | ☑ | 189282982 | | 2015 | Avløp, Forbruk, Areal - Bolig | 180 | m3 | 24,61 | 1/1 | 0,00 | 01.10.2026 | | | 1 107,45 | 4 429,80 | |
| | | | | | | | | | | | | | | kr 4 868,70 | kr 19 474,80 | |

Detaljer

# REGULERINGSBESTEEMELSER FOR DEL LØDINGEN SENTRUM.

§ 1

Planens begrensning er vist med stiplet linje på reguleringsplanen.

Området reguleres for følgende formål:

I Byggeområder

II Trafikkområder

III Friområder

IV Spesialområder (friluftsområder, bevaringsområde)

## I BYGGEOMRÅDER.

§ 2

Boliger (B 1 - 14)

a. I området skal oppføres boligbebyggelse.
I bebyggelsen kan det foruten boliger innredes til eller oppføres mindre verksteder, forretninger, sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Garasje kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m2.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil, dog minimum en parkeringsplass inkl. garasje pr. 100 m2 bruttp gulvareal.

§ 3

Offentlige bygninger (K 1 - 5)

a. I området skal oppføres offentlige bygninger med tilhørende anlegg som angitt på plankartet.

b. Bebyggelsen kan oppføres med en maks. gesimshøyde på 10 meter.

c. Uteområdene skal gis en parkmessig behandling. Bygningsrådet kan kreve en egen utomhusplan.

d. Det skal være minimum 1 parkeringsplass pr. 75 m2 brutto gulvareal med unntak av felt K 5 (kino) som skal være 1 parkeringsplass pr. 30 m2 brutto gulvareal.

§ 4

Forretning/bolig ( F 1-9).

a. I området skal oppføres bygninger for forretninger, mindre håndverksbedrifter samt boliger med tilhørende anlegg.

b. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

c. Bebyggelsen kan oppføres med en maks. gesimshøyde på 10 meter.

d. Det skal være minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m2 brutto gulvareal.

§ 5

II TRAFIKKOMRÅDER.

a. I trafikkområder skal det anlegges:

- kjøreveger m/fortau
- gang- og sykkelveger
- parkering

b. Trafikkformålet fremgår av plankartet.

c. Det på plankartet viste parkeringsareal er offentlig parkeringsplass og skal tjene som besøksparkerings-plass for nærliggende funksjoner.

d. P 1
For Televerkets ansatte og besøkende skal opparbeides parkeringsplass i området P 1.

e. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

f. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.

g. Alle` i Rådhusveien.

Eksisterende alle` langs Rådhusveien skal opp-rettholdes. Felling av trær i allen er ikke tillatt.

§ 6

III FRIOMRÅDER (G 1-4)

a. Friområde G 1 og G 2 skal nyttes til park.

b. Friområde G 3 skal brukes til lekeplass.

c. I friområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friområder.

§ 7

IV SPESIALOMRÅDER.

Friluftsområde (G 5)

a. Området skal nyttes til friluftsområde.

b. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 8

Bevaringsverdig bebyggelse.

a. Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husets målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

b. Bygningsrådet kan tillate tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygning med hensyn til materielvalg, form og farge.

c. Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

B1
3,3 daa
u=0,16

B2
9,6 daa
u=0,16

B3
7,9 daa
u=0,16

B4
6,5 daa
u=0,16

B5
5,2 daa
u=0,16

B7
5,7 daa
u=0,25-0,35

B8
3,3 daa
u=0,25-0,35

B9
13,3 daa
u=0,16

B10
2,8 daa
u=0,16

B11
8,0 daa
u=0,16

B12
6,3 daa
u=0,16

B13
6,7 daa
u=0,16

B14
5,8 daa
u=0,16

K1
OFFENTLIGE BYGNINGER
15,8 daa
u=0,25

K2
OFF. BYGNINGER
1,5 daa
u=0,25

K3
OFFENTLIGE BYGNINGER
5,8 daa
u=0,35

K4
0,9 daa
u=0,5

K5
LOSTASJON
OFF. BYGN.
2,7 daa
u=0,16

F1
FORR./BOLIG
1,9 daa
u=0,5

F2
FORR./BOLIG
1,2 daa
u=0,5

F3
FORRETN./BOLIG
3,3 daa
u=0,5

F4
FORRETNING/BOLIG
6,4 daa
u=0,5

F5
FORRETNING/BOLIG
2,4 daa
u=0,5

F6
FORRETNING/BOLIG
2,8 daa
u=0,5

F7
FORR./BOLIG
1,7 daa
u=0,5

F8
FORRETNING/BOLIG
4,0 daa
u=0,3

F9
FORR./BOLIG
1,0 daa
u=0,5

G1
PARK

G3
LEK

G4

G5
FRILUFTSOMRÅDE

P1
FELLES PARKERING
1,2 daa
u=0,5

OFF. PARKERING
1,3 daa

OFF. PARKERING

OFF. PARKERING

OFF. PARKERING

OFF. PARKERING

FRIOMRÅDE

FRIOMRÅDE

SYKESTUE

TELEDISTRIKT

APOTEK

RÅDHUS

Bånkfjæra

Badeplass

Busslomme

Hjertholmen

MELKEBUKTA

Fiskebruk

Fergekai

Drfs eksp

Strandvegen

Sjøvegen

Kirkevegen

Flatvegen

Rådhusvegen

Skolevegen

Sommervegen

Kirkestredet

Løsevegen

Smekkevegen

Ankerstredet

Adkomstveg

Løshaugen

Skjerhaugen

Storhaugen

Bjørkeveien

Løkkevegen

Kirkestredet

R 65

R 100

R 150

R 180

28/1

28/2

28/3

## TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- FORRETNING/BOLIG
- INDUSTRI
- OFFENTLIG BYGN./SKOLE, BARNEHAGE
- ALMENNYTTIG FORMÅL

LANDBRUKSOMRÅDER
- JORD- OG SKOGBRUK

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- VEG, OFFENTLIG PARKERINGSPLASS
- GANGVEG, FORTAU
- GRØNTAREAL

FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS

FAREOMRÅDER

SPESIALOMRÅDER
- BEVARING
- FRILUFTSOMRÅDE

FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL, PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.:
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE MELLOM FORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- EKSISTERENDE BYGG
- PLANLAGTE BYGG
- VANN

N

1 daa = 1 dekar (1000 m²)

MÅLESTOKK 1:1000

0 10 50m

= hus angitt ved grunnmur

= takflate

0 50 100m

E H 242 1 19

FJELLANGER WIDERØE A·S

Fotogramm. konstr. november 1975 og oktober 1976
på grunnlag av fotogrammer opptatt 7. juni 1975

Utvidet februar 1982

Koord. syst.: NGO
Høyde " : NGO

# Reguleringsplan for del av

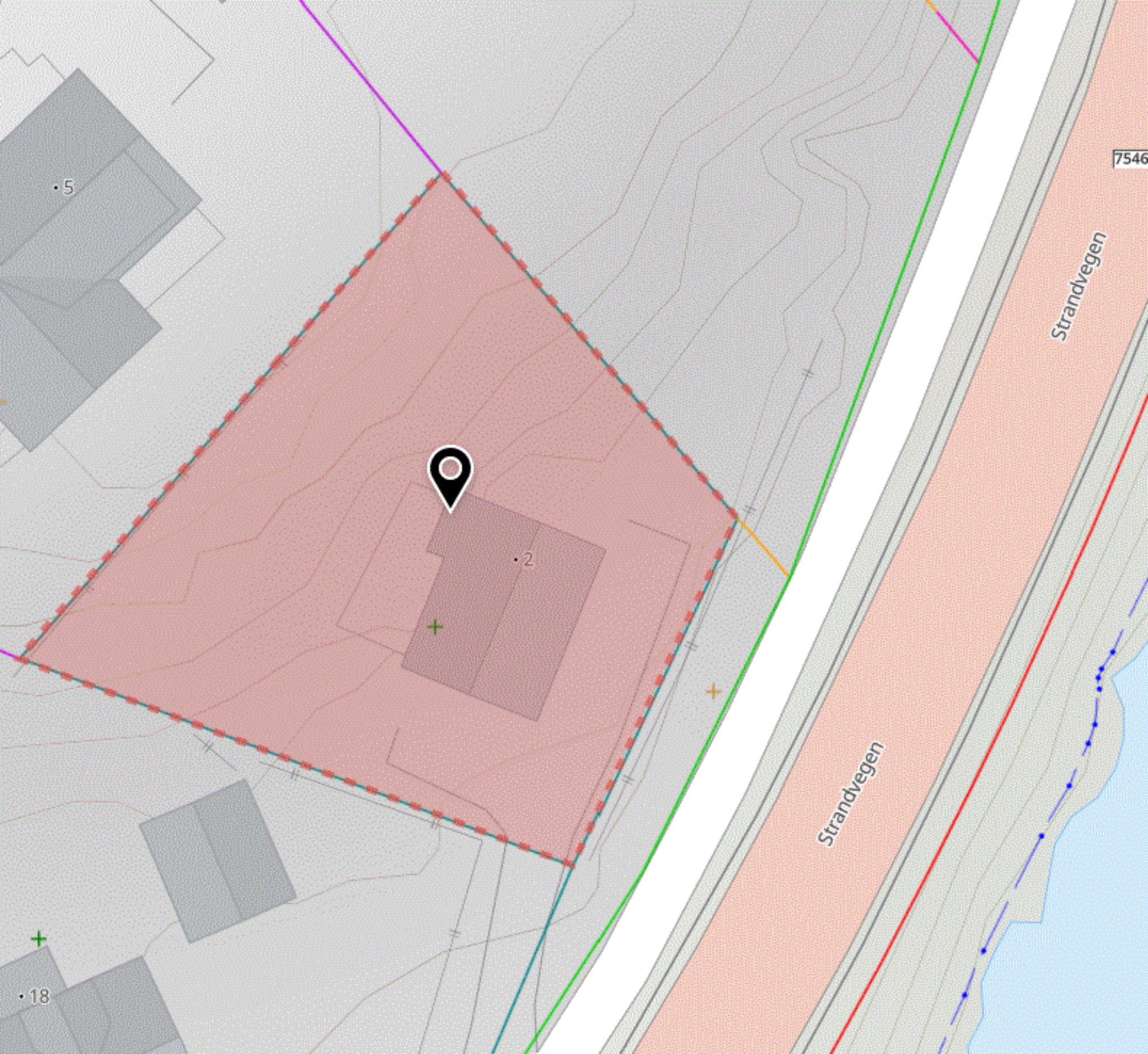
# LØDINGEN SENTRUM

Kartblad
EH 242-1-19

| SAKSBEHANDLING I.H.H.T. PBL | | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| BYGNINGSRÅDETS VEDTAK | Sak 88/85 | 3/12-85 | VM |
| OFFENTLIG ETTERSYN | Fra 15/1 til 5/2-86 | | VM |
| BYGNINGSRÅDETS VEDTAK | Sak 7/87, 30/3-87 Sak 22/88 | 7/06-88 | VM |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK | Sak 49/88, | 22/6-88 | VM. |

LØDINGEN KOMMUNE
Teknisk etat

Tegn. nr | Saksbeh.


5
2
18
Strandvegen
Strandvegen
7546

Advokat Kjartan Wiik
Postboks 493
8507 Narvik
Telefon: 76 94 16 10
Mobil: 91 13 17 81

# Budskjema

| Budet er gyldig frem til | |
|---|---|
| Dato | Klokkeslett |

**Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom**

| Adresse | Postnr. | Poststed |
|---|---|---|
| Strandvegen 2 | 8410 | Lødingen |

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 28 | 1 | 114 | Lødingen |

**Kjøpesum**

| Beløp | Beløp med bokstaver |
|---|---|
| | |

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

**Finansieringsplan**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt. | | | kr |
| Annet | | | kr |
| Låneinstitusjon | Referanse | Telefon | kr |
| Låneinstitusjon | Referanse | Telefon | kr |
| Låneinstitusjon | Referanse | Telefon | kr |

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

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

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

**Budgiver(e)**

| Navn (Budgiver 1) | | Fødselsnr (11 siffer) | Navn (Budgiver 2) | | Fødselsnr (11 siffer) |
|---|---|---|---|---|---|
| Telefon privat | Telefon arbeid | Mobil | Telefon privat | Telefon arbeid | Mobil |
| E-postadresse | | | E-postadresse | | |
| Adresse | | | Postnr. | Poststed | |

**Underskrift**

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

| Sted og dato | |
|---|---|
| Underskrift, budgiver 1 | Underskrift, budgiver 2 |

# Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

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

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

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

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

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

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

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

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

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

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

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

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

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

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

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

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

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.
Fremstillingen er ikke uttømmende.
Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.