ADVOKATFORUM
• • NARVIK • •
Strand - Frantzen - Wiik

ENEBOLIG I KJØPSVIK



NYGÅRDSVEIEN 5, 8590 KJØPSVIK

Markedsverdi kr 220 000,-

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m², BRA-i: 154 m²

Tomt: 608 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 i et etablert boligområde og har gode solforhold. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, skole og andre servicetilbud. Området fremstår som rolig og barnevennlig, med kort vei til nærliggende friluftsområder.

Tomt: Eiet tomt med et arealet på 608,1 m^2.

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Parkering: Parkering på eiendommen.

Byggeår: Eneboligen er bygget i 1960, jf. vedlagte tilstandsrapport.



Inneholder:

Loft:	Bad, gang, bod og tre soverom.
Hovedplan:	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, stue og kjøkken.
Kjeller:	Gang og fem boder.

Standard:

Bygget har lav standard, er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport grundig.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

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

TILSTANDSGRAD 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold

- Våtrom > Loft > Bad > Generell

TILSTANDSGRAD 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

TILSTANDSGRAD IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet):

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut ifra dagens krav.

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Energimerking: Boligen har energikarakteren E.
Energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kommunale avgifter: Årlige kommunale avgifter er opplyst å være kr 15.640,- for 2025, jf. vedlagte dokument om kommunale gebyrer.

Formuesverdi: Attest for formuesverdi av eiendom er ikke lenger tilgjengelig 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 tilstandsrapport. Ytterligere dokumentasjon kan fås ved henvendelse til medhjelper.
Matrikkel:	Gnr. 220, bnr. 45 i Narvik kommune.
Hjemmelshaver:	Jürissaar Ahto
Tinglyste rettigheter:	Se vedlagt grunnbokutskrift.
Takst:	Tilstandsrapport av 10.06.2026, utført av Eidstø AS v/Harry Andreas Eidstø.
Markedsverdi:	Kr 220.000,-, 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 10.06.2026, utført av Eidstø AS v/Harry Andreas Eidstø, inkludert
   - Situasjonskart
2. Utskrift fra grunnboken datert 23.10.2026
3. Matrikkelrapport
4. Kommunale gebyrer
5. Opplysninger om eiendomsskatt
6. Målebrev
7. Eiendomsopplysninger
8. Eiendomskart
9. Kommuneplankart
10. Opplysninger fra Ofoten Brann
11. Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Nygårdsveien 5, 8590 KJØPSVIK
NARVIK kommune
gnr. 220, bnr. 45

Markedsverdi

220 000

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21570-1216 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FG3845

Autorisert foretak: Eidstø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Harry Andreas Eidstø **Vår ref:** Harry Andreas Eidstø

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

Norsk takst

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

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

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

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

Eidstø AS

Rapportansvarlig

Harry Eidstø

Harry Andreas Eidstø
Uavhengig Takstingeniør
harry@eidsto.no
992 05 567

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Eidstø AS
Industriveien 12
8517 NARVIK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført med konstruksjonsløsninger og byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet, og i samsvar med de forskrifter som gjaldt på den tiden. Det er viktig å være oppmerksom på at ved oppussing, ombygging eller videre bruk kan det avdekkes feil og mangler som ikke lar seg identifisere gjennom en visuell befaring.

Rapporten erstatter verken eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er utarbeidet som et verktøy for å gi økt trygghet og forutsigbarhet for begge parter i en eiendomstransaksjon.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

TAKTEKKING:
Taktekkingen er av Eternitt. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

NEDLØP OG BESLAG:
Nedløp og beslag i metall.

VEGGKONSTRUKSJON:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har eternitt plater.

TAKKONSTRUKSJON:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

VINDUER:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Enkel kjeller dør

UTVENDIGE TRAPPER:
Utvendige trapper i betong og trevirke.

BALKONGER OG TERRASSER:
Veranda Konstruert i trevirke
Rekkverk og dekke av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater

ETASJESKILLE:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.

PIPE OG ILDSTED:
Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.

ROM UNDER TERRENG:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

INNVENDIGE TRAPPER:
Boligen har malt tretrapper.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har boligen finèrdører og malteglatte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

VEGGER:
Våtromsbelegg på vegger.

HIMLING:
Malte plater på innvendig tak.

GULV:
Belegg på gulv.

SANITÆUTSTYR:
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett

Våtrommet har vært i daglig bruk men må renoveres på grunn av alder og tilstand.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6%.
Hulltaking er foretatt ved/i fra sovrom mot våtrom.

KJØKKEN Gå til side

OVERFLATER OG INNREDNING:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall.

AVTREKK:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ukjent tilstand på ventilator da bolig ikke er påkoblet strøm

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
WC:

VEGGER:
Baderomsplater på vegg.

HIMLING:
Malte plater i innvendig tak.

GULV:
Belegg på gulv.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:

Beskrivelse av eiendommen

WC med vask og skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNLEDNINGER:
Innvendige vannledninger er av kobber/jern.
Skjulte vannledninger er av ukjent type.

AVLØPSRØR:
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Skjulte avløpsledninger er av ukjent type.

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vindu.

VARMESENTRAL:
Det er installert varmepumpe luft til luft

VARMTVANNSTANK:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

ELEKTRISK ANLEGG:
El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGGEGRUNN:
Det er ukjent byggegrunn.

DRENERING:
Hvis drenering er anlagt er det å anta fra 1960.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER:
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Ukjent fundament.

FORSTØTNINGSMURER:
Forstøtningsmurer er av betong.

UTVENDIG VANN/AVLØP LEDNINGER:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

SEPTIKKTANK:
Det er ikke gitt noen informasjon om septiktank

OLJETANK:
Det er ikke gitt noe informasjon om det er installert oljetank på tomten,

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er registrert avvik i rapportens sjekkpunkter som omhandler helse miljø og sikkerhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	154 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	154 m²
Totalpris	220 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

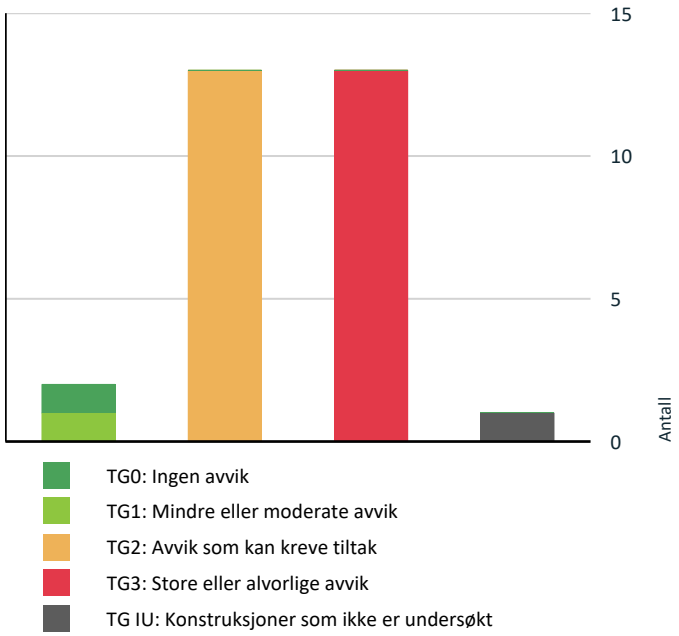
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

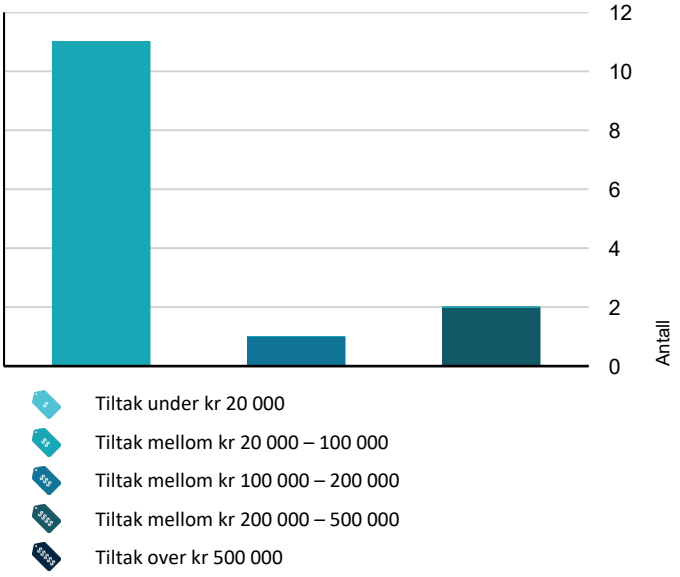
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er utført av frittstående og uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere. Adkomst til pipe for feier er ikke tilfredsstillende. Renner/nedløp/beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er montert takstige som ikke er typegodkjent. Det er registrert deformert takrenne og pipe mangler pipehatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist omfattende skader i fasade. Konstruksjonen mangler lufting. Det er registrert aktivitet av skadedyr. Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Trevirke/panel er værslitt og oppsprukket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert punkterte/sprukne glassruter og tegn til innvendig kondensering i enkelte vinduer. Flere vinduer har fukt-/råteskader, slitte karmer med sprekker i trevirket, samt enkelte som tar i karm ved åpning/lukking. Det er sprekk i karm på kjøkkenvindu, og beslag er ikke fagmessig montert (horisontalt ut fra vindu).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør tar i karm, er værslitt og har forhøyet fukt samt råteskader i nedre del. Det mangler beslag under ytterdør, og det er fuget mellom terskel og underliggende beslag. Kjellerdør er i dårlig stand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Betongtrapper har sprekker/skader og er noe mosegrodd. Utvendig tretrapp er værslitt med behov for vedlikehold, og rekkverk er løst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis påvist skader og manglende ferdigstillelse på overflater, herunder avrevet og blæret tapet samt sprekker i vegger. Det er registrert knirk i gulv, slitasje på furugulv og gulvbelegg som stedvis har løsnet fra underlaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik i flere rom. Målinger viser opptil ca. 20 mm på 2 meter i kjeller, ca. 17 mm på 2 meter i stue og ca. 20 mm gjennom hele rommet. I gang 2. etg. er det målt ca. 18 mm på 2 meter, og på soverom ca. 15 mm på 2 meter. Avvikene gir tilstandsgrad 2–3 iht. standardens krav til måleavvik. Det er også registrert spor etter mus (ekskrementer) i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast stein har sprekker.
Det er påvist sprekker/riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige for kontroll. Ildfast stein har sprekker.
Det er ikke registret feiing siden 2013

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellergulv og inn i kjellermur, samt synlig fukt på mur og gulv. Det er registrert fukt-/råteskader i treverk i underetasje/kjeller, og hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig. Det er plast/dampsperre bak kledning. Forholdene skyldes trolig fuktinntrengning fra grunnen kombinert med ugunstig oppbygning med dampsperre på innsiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er lekkasje fra rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist lekkasje fra rør; ved åpning av hovedstoppekran spruter det vann fra kobberrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det mangler, eller det er sannsynlig at det mangler, drenering/utvendig fuktsikring av grunnmur. Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet, og nåverende tettesjikt/dreneringen har begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Terrenget heller inn mot bygningen, noe som gir ugunstig avrenning av overvann mot grunnmur. Dette medfører økt vannbelastning på konstruksjonen. Forholdet skyldes mangelfull terrengforming og fravær av tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Tekkingen har slitasje og mosegroing. Vindskier og vannbord er værslitte med stedvise råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er kun inspisert fra luke grunnet manglende sikker adkomst. Det er registrert fuktskjolder og rennmerker rundt pipe. Deler av takkonstruksjonen er gjenoppbygd uten fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det er ikke utført fuktmåling da sikker tilkomst mangler.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse er værslitt med manglende vedlikehold. Det er registrert mose på dekke og noe skjevheter.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er avrevne og skadde trappeneser. Det er stedvis løst belegg i enkelte trinn. Trapper har slitasje med mindre skader som hakk og riper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Defekt dørhåndtak. Skader på karmer og dørblad. Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking. Dør til soverom mangler belistning på én side. Toalettdør har svelling og løs laminering i kant

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

De innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for slitasje, tette rør og lekkasjer over tid.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

Tilstand på varmepumpe er ukjent da boligen ikke er tilkoblet strøm og funksjon ikke er testet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Tilstand på varmtvannsbereder er ukjent da strøm og vann er avstengt og funksjon ikke er testet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Store deler av kjellermur er innvendig kledd med trepanel, og tilstand på bakliggende mur er ukjent. Det er registrert sprekker i synlig betongstein og i pussede overflater, pussede overflater har avskallet maling, og det er usikkert om sprekkene er gjennomgående.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur ved trapp til kjellerinngang har sprekker og er mosegrodd.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilluftsventilering (spalte/ventil ved dør). Dette tilfredsstiller ikke krav i NS 3600 for TG 0/1. Baderomsplate er løs og ikke fagmessig montert, og baderomsinnredning er festet i denne platen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Det mangler håndtak på skuff, og fronter/innredning har bruksmerker. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler funksjoner/løsninger som forventes etter dagens standard.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomverdi.no

Standard
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av Eternitt. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Tekkingen har slitasje og mosegroing. Vindskier og vannbord er værslitte med stedvise råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Økt risiko for lekkasjer og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Vedlikehold/utbedring må påregnes. Utskifting av taktekking og skadde bygningsdeler bør vurderes.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall.

Årstall: 1960

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere. Adkomst til pipe for feier er ikke tilfredsstillende. Renner/nedløp/beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er montert takstige som ikke er typegodkjent. Det er registrert deformert takrenne og pipe mangler pipehatt.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Forholdene gir økt risiko for fuktskader ved grunnmur, snøras, samt redusert sikkerhet ved ferdsel og feiing. Videre er det økt risiko for lekkasjer og nedbrytning.

Utbedring av bortledning av takvann må utføres. Montering av snøfangere og godkjent takstige anbefales. Adkomst til pipe må sikres. Utskifting/utbedring av renner, nedløp og beslag samt montering av pipehatt må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har eternitt plater.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skade i fasade.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist omfattende skader i fasade. Konstruksjonen mangler lufting. Det er registrert aktivitet av skadedyr. Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Trevirke/panel er værslitt og oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.
• Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.
• Lokal utbedring må utføres.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Forholdene gir økt risiko for fuktskader, videre nedbrytning og svekket konstruksjon.

Utbedring av fasade og etablering av lufting må påregnes. Skader fra skadedyr må utbedres. Rehabilitering/utskifting av skadde overflater anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.
Tak konstruksjon er kun inspisert fra luke, da det mangler sikker tilkomst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er kun inspisert fra luke grunnet manglende sikker adkomst. Det er registrert fuktskjolder og rennmerker rundt pipe. Deler av takkonstruksjonen er gjenoppbygd uten fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det er ikke utført fuktmåling da sikker tilkomst mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Forholdene gir usikkerhet rundt tilstand og økt risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Nærmere undersøkelser med sikker tilkomst anbefales. Fuktmåling og kontroll av konstruksjonen bør utføres. Må påregnes utbedringer.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

kjøkken vindu fra 2019
Vindu på toalett rom er fra 2009

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert punkterte/sprukne glassruter og tegn til innvendig kondensering i enkelte vinduer. Flere vinduer har fukt-/råteskader, slitte karmer med sprekker i trevirket, samt enkelte som tar i karm ved åpning/lukking. Det er sprekk i karm på kjøkkenvindu, og beslag er ikke fagmessig montert (horisontalt ut fra vindu).

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Forholdene gir redusert funksjon og isolasjonsevne, samt økt risiko for videre råte- og fuktskader.

Utskifting av skadde/punkterte vinduer anbefales. Utbedring av beslag og vedlikehold av karmer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Enkel kjheller dør

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør tar i karm, er værslitt og har forhøyet fukt samt råteskader i nedre del. Det mangler beslag under ytterdør, og det er fuget mellom terskel og underliggende beslag. Kjellerdør er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Forholdene gir redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning.

Utskifting av balkongdør og kjellerdør må påregnes. Korrekt beslag under ytterdør må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda Konstruert i trevirke
Rekkverk og dekke av trevirke.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse er værslitt med manglende vedlikehold. Det er registrert mose på dekke og noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

orholdene gir økt slitasje, redusert brukskvalitet og kan medføre sikkerhetsrisiko.

Rengjøring og vedlikehold anbefales. Oppretting og utbedring av skjevheter bør vurderes.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og trevirke.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrapper har sprekker/skader og er noe mosegrodd. Utvendig tretrapp er værslitt med behov for vedlikehold, og rekkverk er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for videre nedbrytning.

Rengjøring og utbedring av betongtrapp anbefales. Tretrapp må vedlikeholdes/utbedres, og rekkverk må sikres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis påvist skader og manglende ferdigstillelse på overflater, herunder avrevet og blæret tapet samt sprekker i vegger. Det er registrert knirk i gulv, slitasje på furugulv og gulvbelegg som stedvis har løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Forholdene gir redusert brukskvalitet og kan føre til videre slitasje og åpninger i overflater.

Tiltak:
Utbedring av overflater og gulv må påregnes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000




TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik i flere rom. Målinger viser opptil ca. 20 mm på 2 meter i kjeller, ca. 17 mm på 2 meter i stue og ca. 20 mm gjennom hele rommet. I gang 2. etg. er det målt ca. 18 mm på 2 meter, og på soverom ca. 15 mm på 2 meter. Avvikene gir tilstandsgrad 2–3 iht. standardens krav til måleavvik. Det er også registrert spor etter mus (ekskrementer) i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Ujevne gulv gir redusert brukskvalitet og kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Skadedyr kan medføre hygieniske utfordringer og skade på materialer.

Videre oppfølging av gulvavvik anbefales. Oppretting må vurderes ved behov. Tiltak mot skadedyr bør iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.

Det er påvist sprekker/riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige for kontroll. Ildfast stein har sprekker.
Det er ikke registret feiing siden 2013

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Forholdene kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for lekkasje av røyk/gasser.

Feiing må utføres, nærmere kontroll av fagkyndig anbefales. Utbedring av pipe/ildsted må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellergulv og inn i kjellermur, samt synlig fukt på mur og gulv. Det er registrert fukt-/råteskader i treverk i underetasje/kjeller, og hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig. Det er plast/dampsperre bak kledning. Forholdene skyldes trolig fuktinntrengning fra grunnen kombinert med ugunstig oppbygning med dampsperre på innsiden.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Forholdene gir høy risiko for videre fukt- og råteskader, samt mulig utvikling av mugg og dårlig inneklima.

Årsak til fukt må avklares og utbedres. Utbedring av konstruksjon og fuktsikring må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig fukt på kjeller gulv,

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapper.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er avrevne og skadde trappeneser. Det er stedvis løst belegg i enkelte trinn. Trapper har slitasje med mindre skader som hakk og riper.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for videre slitasje.

Tiltak:
Utbedring av trappeneser og festing/utskifting av belegg anbefales. Vedlikehold av trapper må påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og malteglatte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Defekt dørhåndtak. Skader på karmer og dørblad. Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking. Dør til soverom mangler belistning på én side. Toalettdør har svelling og løs laminering i kant

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Redusert funksjon og estetikk, samt risiko for videre skade.

Justering/utbedring av dører og karmer anbefales. Montering av manglende listverk. Utskifting av dører etter behov.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

BAD:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

VEGGER:
Våtromsbelegg på vegger.

HIMLING:
Malte plater på innvendig tak.

GULV:
Belegg på gulv.

SANITÆUTSTYR:
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett

Våtrommet har vært i daglig bruk men må renoveres på grunn av alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6%.
Hulltaking er foretatt ved/i fra sovrom mot våtrom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Det mangler håndtak på skuff, og fronter/innredning har bruksmerker. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler funksjoner/løsninger som forventes etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Redusert funksjonalitet og brukskvalitet, samt økt slitasje over tid.

Utbedring av skader og montering av manglende deler anbefales. Oppgradering/utskifting av kjøkken bør vurderes.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ukjent tilstand på ventilator da bolig ikke er påkoblet strøm

Årstall: 1960

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC:

VEGGER:
Baderomsplater på vegg.

HIMLING:
Malte plater i innvendig tak.

GULV:
Belegg på gulv.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:
WC med vask og skap.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilluftsventilering (spalte/ventil ved dør). Dette tilfredsstiller ikke krav i NS 3600 for TG 0/1.
Baderomsplate er løs og ikke fagmessig montert, og baderomsinnredning er festet i denne platen

Konsekvens/tiltak

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

Forholdene gir økt risiko for fuktproblemer, dårlig inneklima og redusert bæreevne for innredning.

Etablering av mekanisk avtrekk og tilluft anbefales. Baderomsplate må utbedres og festes forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/jern.
Skjulte vannledninger er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist lekkasje fra rør; ved åpning av hovedstoppekran spruter det vann fra kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Akutt fare for vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Umiddelbar utbedring er nødvendig. Defekte rør må skiftes, og det bør vurderes full utskifting av røropplegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Skjulte avløpsledninger er av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

De innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for slitasje, tette rør og lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, tilstopping, lekkasjer og korrosjon, noe som kan føre til vannskader og driftsproblemer.

For å redusere risikoen bør avløpsrørene inspiseres jevnlig, for eksempel med kameraundersøkelse, for å avdekke slitasje eller skader. Ved tegn til svekkelse bør utbedring eller utskifting vurderes for å sikre et velfungerende avløpssystem

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vindu.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand på varmepumpe er ukjent da boligen ikke er tilkoblet strøm og funksjon ikke er testet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Usikkerhet rundt funksjon og eventuelle feil/mangler.

Funksjonstest anbefales når strøm er tilkoblet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstand på varmtvannsbereder er ukjent da strøm og vann er avstengt og funksjon ikke er testet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Usikkerhet rundt funksjon og eventuelle feil/mangler.

Funksjonstest anbefales når vann og strøm er tilkoblet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.
Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen DLE-rapport siste 5 år og ingen samsvarserklæring på elektrisks arbeid og derfor bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvis drenering er anlagt er det å anta fra 1960.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det mangler, eller det er sannsynlig at det mangler, drenering/utvendig fuktsikring av grunnmur. Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet, og nåverende tettesjikt/dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Drenering må skiftes.

Tilstandsrapport

Økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje og påfølgende skader.

Etablering/utbedring av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig fukt på betonggulv



Ingen utvendig fuktsikring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.
Ukjent fundament.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Store deler av kjellermur er innvendig kledd med trepanel, og tilstand på bakliggende mur er ukjent. Det er registrert sprekker i synlig betongstein og i pussede overflater, pussede overflater har avskallet maling, og det er usikkert om sprekkene er gjennomgående.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdene gir usikkerhet rundt skjulte skader og kan indikere bevegelser i konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales. Utbedring av sprekker i mur, overflatebehandling av mur må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur ved trapp til kjellerinngang har sprekker og er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Forholdene kan indikere svekket stabilitet og gir økt risiko for videre nedbrytning.

Utbedring av mur anbefales. Videre kontroll av stabilitet bør vurderes.





TG 3 Terrengforhold

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget heller inn mot bygningen, noe som gir ugunstig avrenning av overvann mot grunnmur. Dette medfører økt vannbelastning på konstruksjonen. Forholdet skyldes mangelfull terrengforming og fravær av tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, med fare for følgeskader.

Terreng må justeres slik at fall ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke gitt noen informasjon om septiktank

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke gitt noe informasjon om det er installert oljetank på tomten,

Årstall: 1960

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er registrert avvik i rapportens sjekkpunkter som omhandler helse miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

154 m²/154 m²

Enebolig: Bad, 2 Gang, 3 Soverom, 6 Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 220 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**220 000**
Konklusjon markedsverdi	**220 000**

Markedsvurdering
Med bakgrunn i utførte vurderinger og analyser, samt en helhetlig vurdering av dagens markedssituasjon og dokumenterte omsetninger av sammenlignbare eiendommer i området, fastsettes eiendommens markedsverdi til stipulert beløp per verdsettelsestidspunktet.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold - stipulert.	Kr.	16 000
Forsikring - stipulert.	Kr.	20 000
Kommunale avgifter - stipulert.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**61 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 340 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

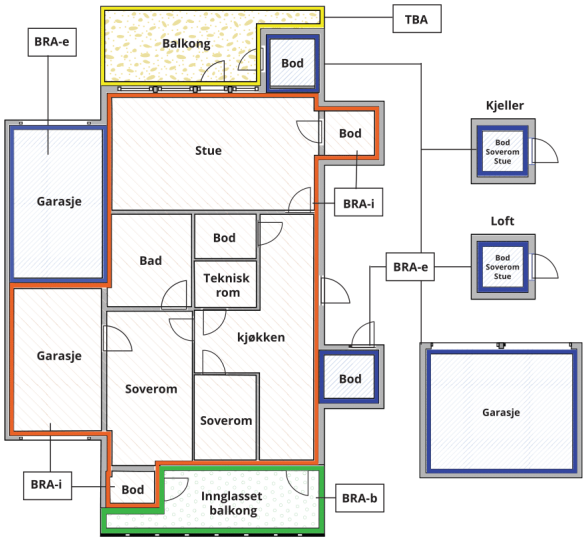
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	50			50	
1.Etasje	53			53	9
Kjeller	51			51	
SUM	**154**				**9**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, gang, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Eidstø AS
Industriveien 12
8517 NARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	220	45		0	608.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nygårdsveien 5

Hjemmelshaver
Jürissaar Ahto

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nygårdsveien 5 i Kjøpsvik. Området er etablert og rolig, med nærhet til dagligvare, skole og øvrige servicetilbud. Det er gode solforhold og adkomst via offentlig vei. Området fremstår som barnevennlig med kort vei til nærliggende friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.
Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Er ikke mottatt noen egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Egenerklæring - El sjekk		Er ikke mottatt noen egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Ja
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

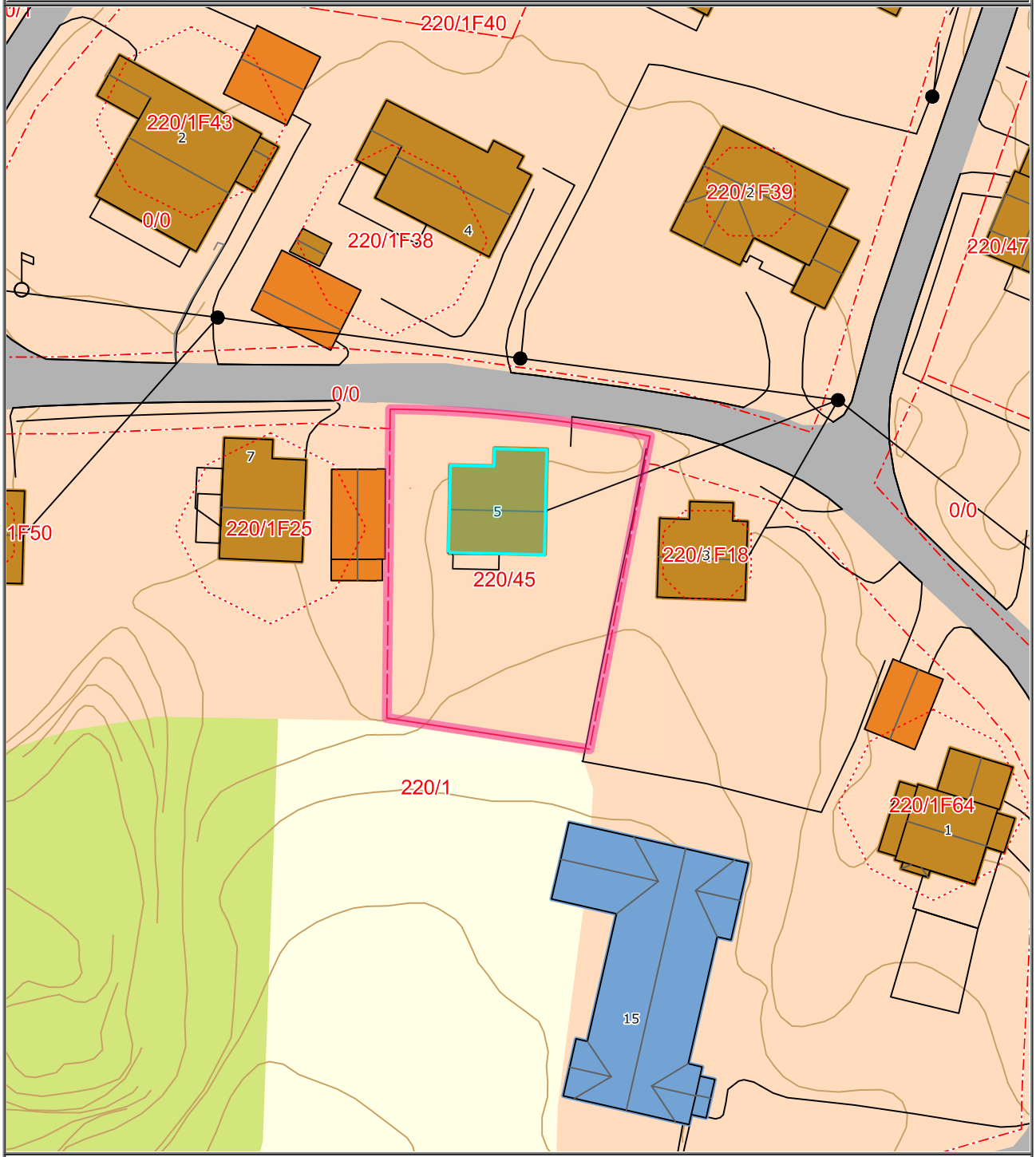
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FG3845

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nygårdsveien 5, 8590 KJØPSVIK			
Hj.haver/Fester:				
NARVIK KOMMUNE	Dato: 28/4-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/1992711-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.01.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 440 000
JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/1192935-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
06.10.2025 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2020/1992711-1/200
GJELDER: JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388
TINGRETT: Midtre Hålogaland
SAKSNR: 25-076021TVA-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.

1988/118-1/75 **RETTIGHET**
13.01.1988 RETTIGHETSHAVER: KJØPSNES IDRETTSLAG
LØPENR: 2141904
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 40 ÅR
LYSLØYPE
OVERFØRT FRA: KNR:1806 GNR:220 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/2015-2/75 ** NYE VILKÅR I LEIE
02.06.1988

1992/4430-4/75 ** NYE VILKÅR I LEIE
06.07.1992 Avtalen skal i ettertid ikke hefte i utskilte eiendommer

2020/1992724-1/200 **PANTEDOKUMENT**
16.01.2020 21.00 BELØP: NOK 440 000
PANTHAVER: SPAREBANK 68 GRADER NORD
ORG.NR: 937 905 378

2020/2773196-1/200 ** ENDRING VED FUSJON
21.07.2020 11.59 FRA: OFOTEN SPAREBANK
ORG.NR: 955 008 863
TIL: SPAREBANK 68 GRADER NORD
ORG.NR: 937 905 378
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1364409-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
01.12.2022 10.38 AVHOLDT: 01.12.2022, KL. 10.34
BELØP: NOK 12 855
SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960 509 811
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1367448-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
01.12.2022 14.13 AVHOLDT: 01.12.2022, KL. 10.17
BELØP: NOK 2 933
SAKSØKER: IF SKADEFORSIKRING NUF
ORG.NR: 981 290 666
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/618352-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
14.06.2023 10.20 AVHOLDT: 14.06.2023, KL. 10.18
BELØP: NOK 52 642
SAKSØKER: AVARDA BANK AB NUF
ORG.NR: 923 194 592
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/618428-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
14.06.2023 10.27 AVHOLDT: 14.06.2023, KL. 10.24
BELØP: NOK 6 823
SAKSØKER: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA
ORG.NR: 995 568 217
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/618455-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
14.06.2023 10.30 AVHOLDT: 14.06.2023, KL. 10.27
BELØP: NOK 4 312
SAKSØKER: NORD-SALTEN KRAFT AS
ORG.NR: 995 114 666
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/618524-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
14.06.2023 10.37 AVHOLDT: 14.06.2023, KL. 10.34
BELØP: NOK 36 984
SAKSØKER: AVARDA BANK AB NUF
ORG.NR: 923 194 592
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS AVD BERGEN
ORG.NR: 985 815 208
SAKSØKT: JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/618578-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
14.06.2023 10.42 AVHOLDT: 14.06.2023, KL. 10.41
BELØP: NOK 218 643
SAKSØKER: QRED BANK AB NUF
ORG.NR: 928 148 793
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911 831 392
SAKSØKT: JÜRISSAAR AHTO

F.NR: 130388
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1906501-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
04.09.2024 14.17 AVHOLDT: 04.09.2024, KL. 08.00
BELØP: NOK 61 213
SAKSØKER: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - OPPDRAGSKRAV
ORG.NR: 971 648 198
SAKSØKT: JÜRISSAAR AHTO
F.NR: 130388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1992/3714-1/75 **REGISTRERING AV GRUNN**
11.06.1992 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1806 GNR:220 BNR:1

1992/3714-2/75 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
11.06.1992 UTGÅTT FESTENR: KNR:1850 GNR:20 BNR:1 FNR:31

2020/433450-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1850 GNR:20 BNR:45

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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	608.1
Etablert dato	14.12.1959	Historisk oppgitt areal	608,7
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	220/45
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	19.05.1992			220/45, 1850-20/1/31
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.12.1959			220/1 (-608,7), 220/45 (608,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7554211.21	556980.37	0	Ja	608.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JÜRISSAAR AHTO F130388*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NYGÅRDSVEIEN 5 8590 KJØPSVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nygårdsveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8590 KJØPSVIK	Kirkesogn	10060401 Kjøpsvik
Grunnkrets	1606 Øvre Kjøpsnes	Tettsted	7721 Kjøpsvik
Valgkrets	5 Kjøpsvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189225873		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1960
2	189225881		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189225873: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.12.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	72,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72,9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	50,6
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.08.1959	19.04.2000	
Igangsettingstillatelse	01.09.1959	19.04.2000	
Tatt i bruk	01.12.1960	19.04.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nygårdsveien 5	H0101	220/45	72,9	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	14,6	0	14,6	0	0	0
H01	1	48,6	0	48,6	0	0	0
K01	0	9,7	0	9,7	0	0	0

2: Bygning 189225881: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	22
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.04.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	220/45	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 22.04.2026

Narvik kommune

Adresse: Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik
Telefon: 76912000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Narvik kommune

Kommunenr.	1806	**Gårdsnr.**	220	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nygårdsveien 5, 8590 KJØPSVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 059,18 kr
Eiendomsskatt	2 326,98 kr
Feiing	630,00 kr
Renovasjon	5 250,00 kr
Vann	3 373,84 kr
Sum	**15 640,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
EIENDOMSSKATT BOLIG - UTGÅR	0%	723200 Promille	3.25	1/1	0 %	2 350,00 kr	391,67 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	723200 Promille	3.25	1/1	0 %	2 350,00 kr	391,67 kr
VANN FASTGEBYR	15%	73 m2	6.45	1/1	0 %	470,96 kr	157,00 kr
VANNMÅLEROPPGJØR	15%	1 Stk	172.50	1/1	0 %	172,50 kr	57,50 kr
VANN FORBRUK	25%	47 m3	29.76	1/1	0 %	1 398,84 kr	1 398,84 kr
- TIDL INNBET AKONTO	25%	-47 m3	29.76	1/1	0 %	-1 398,84 kr	-1 398,82 kr
VANN FORBRUK	15%	47 m3	27.38	1/1	0 %	1 286,93 kr	1 286,93 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
- TIDL INNBET AKONTO	15%	-47 m3	27.38	1/1	0 %	-1 286,93 kr	-1 286,92 kr
VANN AKONTO	15%	94 m3	26.37	1/1	0 %	2 478,73 kr	826,25 kr
AVLØP FASTGEBYR	15%	73 m2	7.52	1/1	0 %	549,03 kr	183,01 kr
AVLØP MENGDE	25%	47 m3	38.14	1/1	0 %	1 792,46 kr	1 792,46 kr
- TIDL INNBET AKONTO	25%	-47 m3	38.14	1/1	0 %	-1 792,46 kr	-1 792,46 kr
AVLØP MENGDE	15%	47 m3	35.09	1/1	0 %	1 649,07 kr	1 649,07 kr
- TIDL INNBET AKONTO	15%	-47 m3	35.09	1/1	0 %	-1 649,07 kr	-1 649,07 kr
AVLØP AKONTO	15%	94 m3	33.10	1/1	0 %	3 111,12 kr	1 037,05 kr
RENOVASJON MIDDELS	25%	1 Bolig	5100.00	1/1	0 %	5 937,50 kr	1 979,17 kr
Tilsyn boenhet/næringseiendom	0%	1 Enhet	630.00	1/1	0 %	630,00 kr	315,00 kr
					Sum	**18 049,84 kr**	**5 338,35 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Narvik kommune

Adresse: Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik
Telefon: 76912000

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Narvik kommune

Kommunenr.	1806	**Gårdsnr.**	220	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nygårdsveien 5, 8590 KJØPSVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 176 000,00 kr
Skatt	2 350,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	3.25 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
TYSFJORD	6/92
	Målebrev nr. 468
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	20	45	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	608,7 m^2		

Dagbokstempel

REGISTRERT
11 JUN 1992
OFOTEN HERREDSRETT
DAGBOKNR. 3714

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

Dato for forretningen	06.04.92
Rekvirent	Norcem A/S Kjøpsvik v/Arne Qvam
Bestyrer	Odd Harald Arntzen
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr 20, bnr 1, og gjelder kjøp av festetomt. Denne parsellen er identisk med tidligere gnr 20, bnr 1, fnr 31.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kjøpsvik, 08.04.92		Odd Harald Arntzen	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
REGISTRERT 11 JUN 1992 OFOTEN HERREDSRETT DAGBOKNR. 3714	TINGLYST Gebyr betalt med kr. 675,- Dok.avgift betalt med kr. 0,- Merknad etter tgl. § 11.

Påtegninger (rettelser o.l.)

Tgl. 675,-

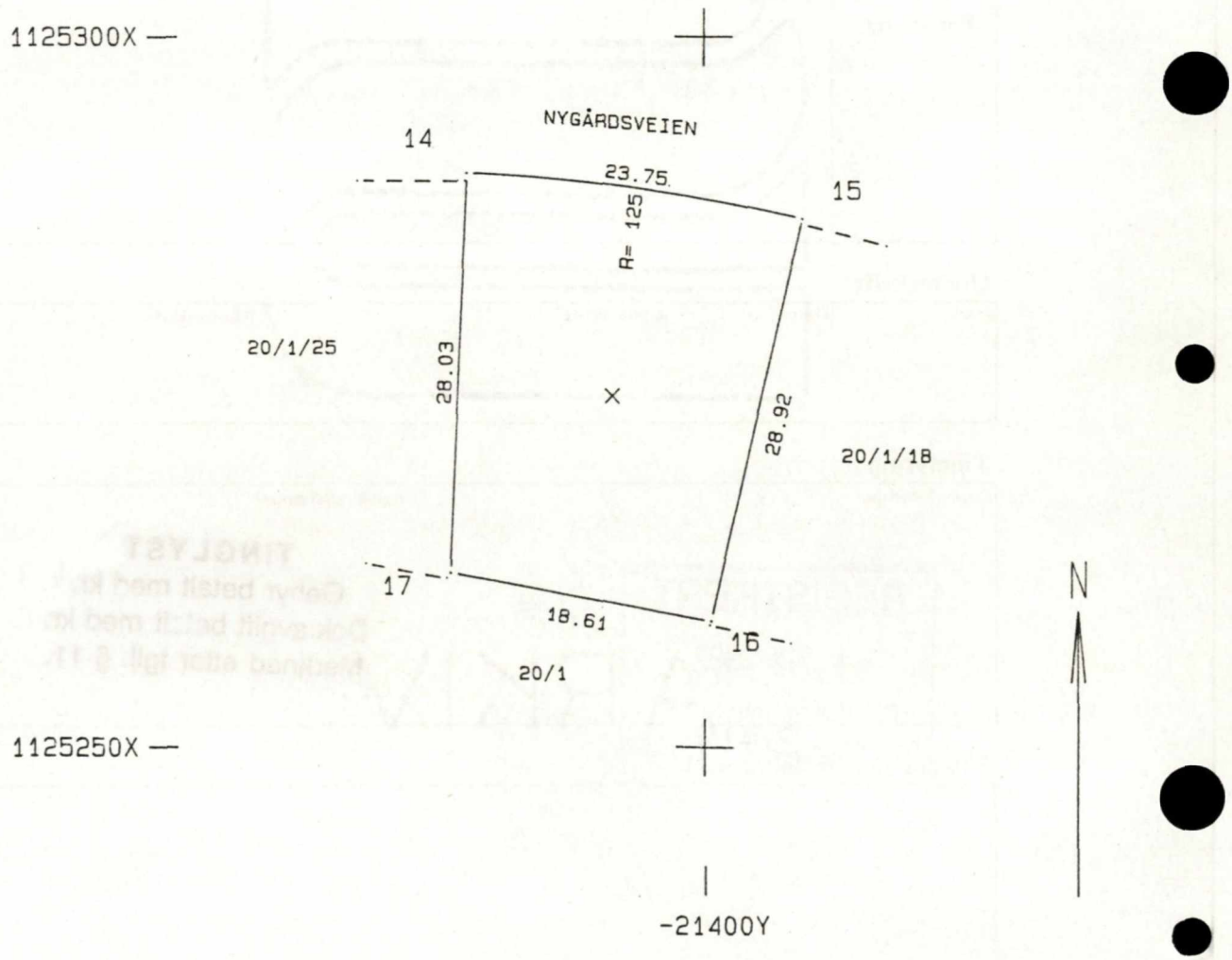
Gnr. 20 bnr. 45 MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 1125274 Y= -21406

Koordinatsystem : NGO akse 5 Kartblad EK 235-1-38

MÅlestokk M= 1: 500 Areal 608.7 m²

Punkt		x	y	Merking	Avstand	Radius
EK235-38	15	1125287.12	-21393.19	Umarkert	28.92	
EK235-38	16	1125258.91	-21399.55	Umarkert	18.61	
EK235-38	17	1125262.29	-21417.86	Umarkert	28.03	
EK235-38	14	1125290.29	-21416.69	Umarkert	23.72	125.00



NARVIK KOMMUNE

Teknisk

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: NYGÅRDSVEIEN 5, 8590 KJØPSVIK

Gnr. 220

Bnr. 45

Fnr. 0

Snr. 0

I vårt arkiv forefinnes ingen byggemelding som omhandler eksisterende bygning(er) på eiendommen.

NARVIK KOMMUNE

Teknisk

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: NYGÅRDSVEIEN 5, 8590 KJØPSVIK

Gnr. 220

Bnr. 45

Fnr. 0

Snr. 0

I vårt arkiv forefinnes ingen byggetegninger som omhandler eksisterende bygning(er) på eiendommen.

NARVIK KOMMUNE

Teknisk

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: NYGÅRDSVEIEN 5, 8590 KJØPSVIK

Gnr. 220

Bnr. 45

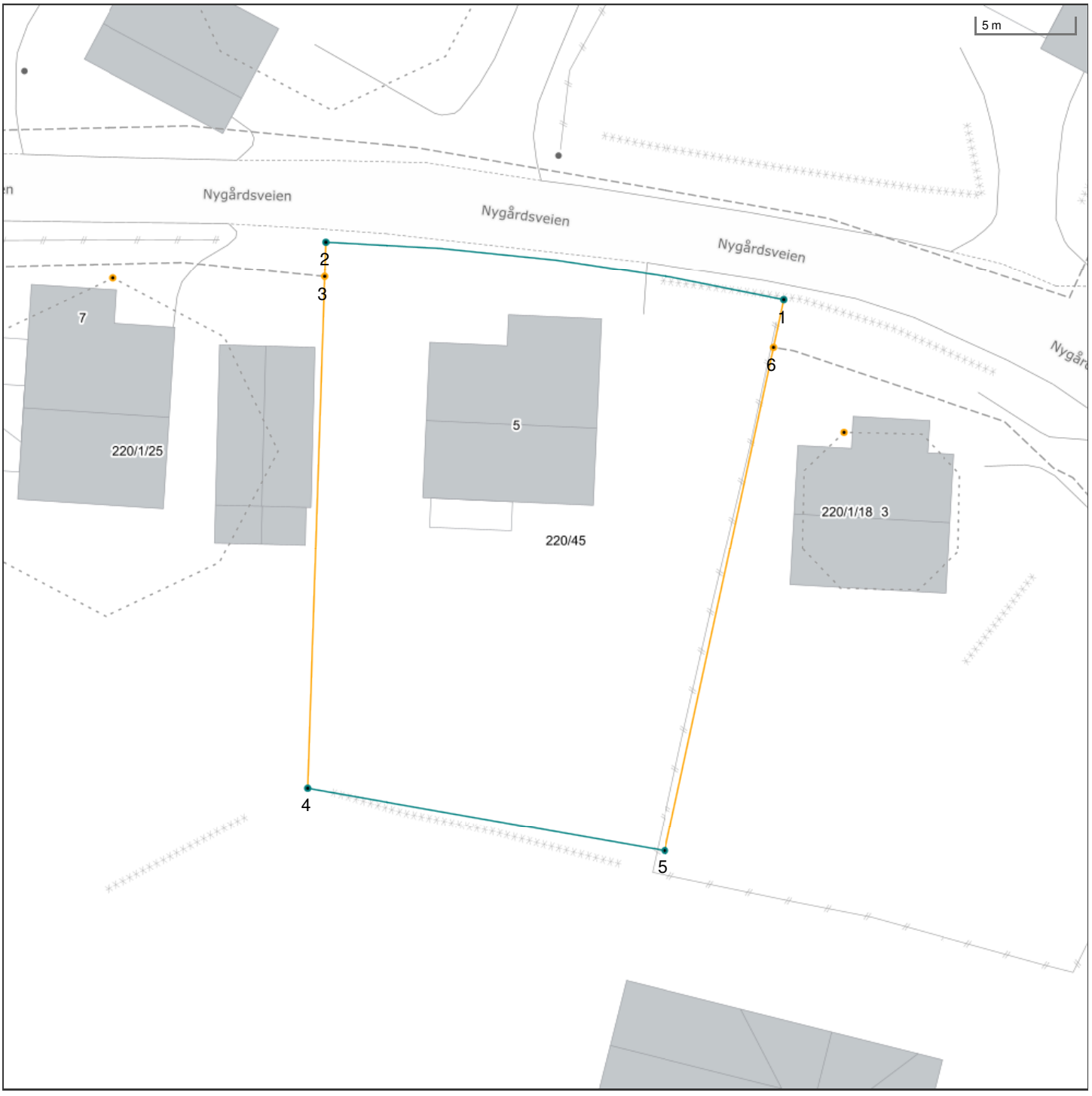
Fnr. 0

Snr. 0

I vårt arkiv forefinnes ingen dokumenter som omhandler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Utskriftsdato: 22.04.2026

Eiendomskart for eiendom 1806 - 220/45//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	608,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7554211,21	**Øst**	556980,37	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7554224,71	556992,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,49	
2	7554227,16	556969,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	23,73	125,14
3	7554225,38	556969,17	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,78	
4	7554199,15	556968,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,23	
5	7554196,33	556987,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,60	
6	7554222,26	556992,29	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,41	

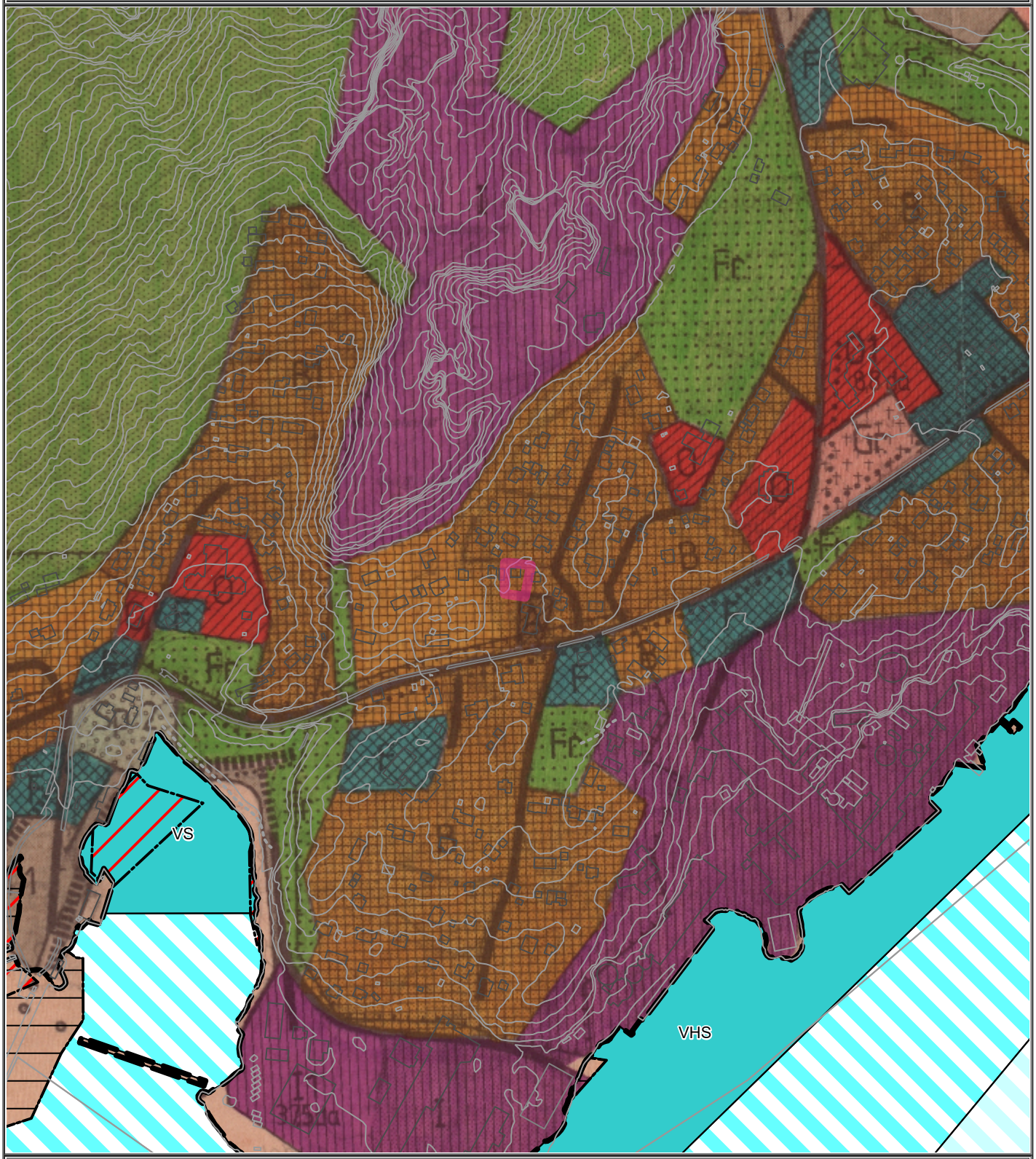
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nygårdsveien 5, 8590 KJØPSVIK			
Hj.haver/Fester:				

NARVIK KOMMUNE

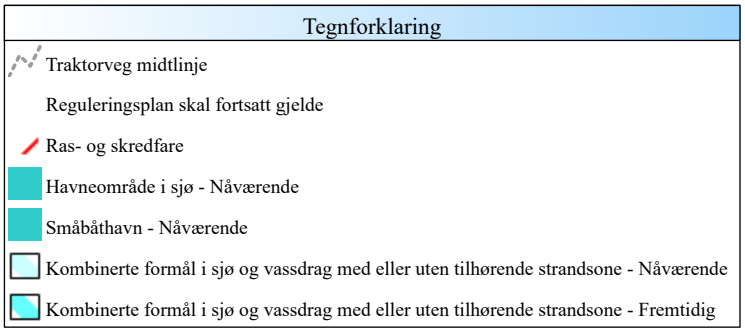
Dato: 24/4-2026 Sign:

Målestokk 1:5000



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

NARVIK KOMMUNE



Eiendomsinformasjon

Kommune:	1806 NARVIK
Matrikkelnummer:	1806-220/45/0/0
Adresse:	Nygårdsveien 5, H0101
	8590 KJØPSVIK
Siste tilsyn:	22.05.2017

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 8386

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 25.11.2013

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ukjent

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	18.06.2019	Bomtur	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

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
Minst 6 uker	

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse		Postnr.	Poststed
Nygårdsveien 5		8590	Kjøpsvik
Gnr.	Bnr.		Kommune
220	45		Narvik

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver

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

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

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. 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.