

aktiv.

Leilighet med 4 sov, heis,
balkong, parkering, vaskerom.

Dronningens gate 41 /
8514 Narvik





Martin Tjosås Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil 95 83 02 85

Email martin.pettersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Narvik

Kongens gate 34

8514 Narvik

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 4 700 000
Fellesgjeld: 0
Totalt: 4 700 000 + omk.
Omkostninger: 129 642
Totalt inkl. omkostninger: 4 829 642
Felleskostn.: 4 617 per mnd.
Selger: Eva Helene Ottesen
Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1950
Bra/P-rom: 115 m²/ 115 m²
Gnr./bnr./snr.: 40/183/1
Oppdragsnr.: 1803230013



Velkommen til visning i Dronningens gate 41

Stor leilighet beliggende sentralt i Dronningens gate i Narvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter i umiddelbar nærhet til leiligheten!

Leiligheten fremstår som romslig og inneholder: Entrè, gang, stue, kjøkken, 4 soverom, bad og vaskerom. I tillegg er det et kott og boder.

Utsikt fra inntrukket balkong mot nærområdet, heis i bygget, og ni trappetrinn til leiligheten som ligger i loftsetasjen. Parkeringsplass i carport samt i gateplan.

- 4 soverom
- Vaskerom
- Balkong
- Sentrumsnært
- Parkering i carport
- Heis

Velkommen på visning!

Hilsen
Martin Tjosås Pettersen

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	8
Beskrivelse av eiendommen	15
Sameiet/Økonomi	17
Offentlige forhold	18
Prisantydning inkl. omkostninger	18
Øvrige kjøpsforhold	18
Tilstandsrapport Dronningens gate 41	21
Egenerklæring Dr. gt 41 Ny	51
Vedtekter Dronningens gate 41	56
Tegninger	67
Seksjonering	69
Husordensregler Dronningens gate 41	83
Løsøre og tilbehør	86
Boligkjøperforsikring	88
Forbrukerinformasjon om budgiving	91
Budskjema	92

Romslig stue med heltre furugulv og fint lysinnslipp fra store vindusflater samt takvindu.



Dronningens gate 41

INNHold

Loft:

Entrè, gang, stue, kjøkken, 4 soverom, bad og vaskerom. I tillegg er det et kott.

STANDARD

Kjøkken overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med heltre rustikke fronter i eik. Benkeplate i heltre eik, Fliser over benker. Nedfelt oppvaskkum i stål m/kjøkkenbatteri, plassbygde nisjer i pusset og malt Leca for

plassering/innfelling av skrog og vitrineskap. Helintegrert stekovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator integrert i hette. Hvitevarer er fra 2018. Åpen nisje/vedovn, ikke ferdigstilt pipe. Det er elektriske varmekabler i gulvet på kjøkkenet.

Avtrekk:
Ventilator integrert i hette.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses

som integrerte.

Bad generell:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

- Bad oppusset i egenregi og oppusset i 2018.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet, det er synlig membran i sluk i ved overgang gulv vegg. Det mangler membran under boblekar, det er adkomst for kontroll via luke i soverom.

Overflater vegger og himling:

Fra stue er det direkte utgang til pen inntrukket balkong med plass til utemøbler.



Badet har våtromsplater på vegger og malt panel i taket. Plater er stedvis lagt helt ned i gulv, dette er ikke en anbefalt løsning og levetiden på plater kan druseres som følge av dette.

Vurdering av avvik TG 2:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Plater er ikke montert etter leggeanvisning.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- For og tilfredsstille leggeanvisning må plater byttes ut.

Overflater gulv:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. flatt gulv, tilstrekkelig oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik TG 2:

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

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

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt: Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad, dette gjør at badet i utgangspunktet ikke er i tett utførelse. Dette gjør at tettesjikt er vurdert til TG 3.

Vurdering av avvik TG 3:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad.

Tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Gulv er ikke i tett utførelse under boblekar, det bør undersøkes



Det er god plass til spisestue. Herfra kan du også nyte utsikten fra store vindu.

hvorvidt det er mulig og etablere dette, lekkasjevarsler bør monteres.

Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har baderomsinnredning med slette laminerte fronter, heldekkende servant og speilskap. Veggmontert toalett, dusjkabinett og boblekar.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon:

Det er kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik TG 2:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Vedlikehold:
- Selger opplyser om at det er satt inn avtrekksvifter på vaskerom og bad (Haneseth AS, Narvik).

Fukt i tiliggende konstruksjoner:

Det er en luke på ca 40 x 30 cm på soverommet som ligger inntil badet. Fukttest ble gjort i denne luken og det var derfor ikke hensiktsmessig å bore hull i vegg. Det er også tilgang til vegg i bad via kott i

knevegg. Ingen avvik i forbindelse med fuktmåling.

Vaskerom generell TG 3:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon. Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv. Vaskerommet har sluk i gulvet. Malt panel på vegg og i tak.

- Det er ikke synlig membran ved dørterskel eller i sluk. Vaskerommet kan av den grunn ikke ansees og være i tett utførelse. Dette fører automatisk til TG 3.

- Rør i rør fordelerskap i vegg.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Det var ikke mulig å få opp slukrist for kontroll av membran i sluk.

Vurdering av avvik TG 3:



Leiligheten har flere soner som gir rom for flere møbleringsmuligheter. Stilfull og flott peisovn i stue som gir lun og god varme.

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er også tilgang til vegg for kontroll via kott. Det er utført fuktmåling i vegg uten utslag på fukt.
Vurdering av avvik TG 2:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Badet har ikke synlig membran i sluk og dørterskel.
Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Vannledninger:
Synlige vannrør av kobber og rør i rør. Seksjonen har rør i rør skap på vaskerommet. Mellom vegg og utstyr er det synlige kobberrør.
Vurdering av avvik TG 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Gjelder deler av rør.
Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre

anlegg.
Avløpsrør:
Boligen har synlige avløpsrør av plast, i kjeler er det noe synlige soilrør.
Vurdering av avvik TG 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Gjelder deler av rørledninger.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ventilasjon:
Seksjonen har kun naturlig ventilasjon supplert med ventilator

på kjøkkenet.
Vurdering av avvik TG 2:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler avtrekk i våtrom.
Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
Overflater:
Overflater på gulv i hovedsak av heltre furugulv. Fliser med varme i gulv i kjøkken. Deler av gulv mot yttervegger er opplyst og være etterisolert med innblåsing av isolasjon i ca. 2010. Bom i 3 fliser i kjøkken, 1 flis er sprukket.
- Heltregulv er noe slitt og det er en del knirk.
Overflater på vegger i hovedsak malt og pusset mur samt malt

panel og malte plater.
- Inspeksjonsluke i vegg i 1 soverom til under badekar i bad.
Himlinger i hovedsak av malt panel, malt mdf-panel og noe pusset/rabiespus.
- Stedvis synlige takbjelker.
- Tak i stue er byttet i 2021.
- Nye vegger i 2021.
- Overflater er malt i 2021/2022.
- Nye spotter i himling stue og 2 lyspunkter er kontrollert av Haneseth AS.
- Malt trapp og noen vegger tilknyttet trappe depot.
Vurdering av avvik TG 2:
- En del knirk i tregulv. Stedvis noe skjevheter i gulv.
Tiltak:
- Det er ikke behov for noe tiltak pr.i dag, men ved bytte av gulv vil det

være naturlig og rette av gulv, lime og skru slik at knirk forsvinner.
Annen info:
- All takbelysning som er festet til sukkerbit er ikke inkludert i leiligheten.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rominndeling avviker noe fra faktiske forhold.
- Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Etasjen ligger i loft og det er innhuker og vinkeltak, dette gjør oppmålingen noe



Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med heltre rustikke fronter i eik og benkeplate i heltre eik.

vanskelig og areal kan avvike noe fra faktiske forhold. Gulvareal er større enn faktisk målbart areal.

BELIGGENHET

Selveierleilighet beliggende sentralt i Dronningens gate i Narvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter i umiddelbar nærhet til leiligheten. Utsikt fra balkong mot nærområdet. Normale solforhold. Parkering i gateplan. Gangavstand til det meste.

Bebyggelse

På eiendommen står det en blokk i 3 etasjer samt loft og kjeller bestående av totalt 11 seksjoner. I gateplan er det næringsseksjoner. Felles carport i bakgården. Seksjon

1 disponerer 1 stk parkering. Seksjon 1 ligger i loftsetasjen og har egen terrasse.

Adkomst

Adkomst direkte fra Dronningens gate/Økonomigate og bakgården.

Leiligheten har totalt 4 soverom.





Pent bad med våtromsplater på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler.



Vaskerom med fliser og varmekabler
i gulv, samt sluk i gulvet.



Fra balkongen er det fin utsikt mot nærområdet.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Følgende opplysninger er utdrag fra vedlagt tilstandsrapport datert 03.07.22 av takstmann, Mads Parten. Interessenter bes gjennomgå denne i sin helhet.

Taktekking:

Taktekking av Decra metallplater. Byttet i 2007. Taktekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre.

- Beslag og nedløpene er byttet i 2007.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i betongkonstruksjon og durox, utvendig pusset og malt. Etterisolert i vegg mot gate 2 i forbindelse med oppussing av bad i 2018. Luke i vegg til knekott ved vedovn i stue, nedre del etterisolert.

- Stedvis noe avflaket maling/puss og sår i vegger.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak:

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

- Fasader er felles bygningsdele og må bekostes etter samiebrøk.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak-konstruksjon av trebjelker. Det er foretatt etterisolering v/innblåsning av Rockwool i takkonstruksjonen men ukjent når. Deler av kald-loft soner er etterisolert med glavamatter og glava. Det er begrensede muligheter for inspeksjon av kald-loft.

Vurdering av avvik TG IU:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dører TG IU:

Felles hovedytterdør i aluminium med isolerglass. Byttet heve/skyvedør balkong (XO-bygg, Gratangen)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue til terrasse/inntrukket balkong med tekking av protan pvc-folie og med trallbord over. Tett rekkverk i tre. Sluk i dekke.

- Ny sluk og ny oppkant mot vegg samt traldekke i 2020.

- Utebod for oppbevaring av møbler i forbindelse med terrasse.

Vurdering av avvik TG 2:

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

- Dagens krav til røkkverkshøyde er 100 cm. Det er ikke krav om utbedring.

Tiltak:

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

Utvendige trapper TG IU:

Felles utvendig trapp ved hovedinngang i betong med skiferstein.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Frittstående dekker av armert betong. I leiligheten er det oppforet tregulv. Gulv mot yttervegger er opplyst og være tillegg isolert ved innblåsning av Rockwool men ukjent når..

- Det er registrert noe ujevnheter.

Dette er normalt gitt alder og materialvalg.

Vurdering av avvik TG 2:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Stedvis noe skjevheter samt knask

i gulv.

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.

Pipe og ildsted

Felles pipe av teglstein. Kakkellovntype: Cronspisen i stue. I kjøkken er det bygget åpent ildsted men gjennomføring av pipe gjenstår. På generell basis anbefales det alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer. Det er ikke opplyst og være feil eller mangler vedrørende ildsted eller pipe.

Vurdering av avvik TG 2:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Rom under terreng:

Bygningen har betonggulv og betong/mur-vegger i kjelleretasjen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Stedvis noe saltutslag i kjellerarealene.

Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper:

Felles innvendige trapper av terrasso trapper.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak:

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

Andre innvendige forhold TG IU:

Bygningen har felles personheis som går mellom halvetasjer.

Seksjonen har en safe innfelt i vegg på det ene soverommet.

Varmesentral:

Mitsubishi varmepumpe type luft til luft i stue med utedel plassert på terrasse.

Vurdering av avvik TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak:

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

Varmtvannstank:

2 stk varmtvannsberedere på ca. 194 L. hver, plassert i kott i knevegg (her er det etablert ett støpt dekke med oppkant og sluk i midten, dekke er ikke i tett utførelse, avrenning direkte til sluk).

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg TG IU:

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, måler med fjernavlesning, skap er plassert i kott i knevegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av el-anlegg eller sikringsskap og anlegget er av den grunn ikke

vurdert på TG nivå. Skapdør til sikringsskap er tatt av da det er skråvegg som gjør at skapdør tar i himling, sikringsskap skal være tette og kunne lukkes og løsning må utbedres/endres. Det er opplyst og være montert nye spotter i himling i stue, 2 lyspunkter samt el-bil lader i carport i 2021, det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene, men dette kan fremskaffes. Arbeidene er kontrollert av Haneseth as.

Branntekniske forhold:

Håndbrannslukker og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Nei.

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

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav? Nei.

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Byggegrunn:

Byggegrunn av stedlige masser, sprengstein og faste masser.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

- Riss i puss.

Tiltak:

- Påviste skader må utbedres. Felles bygningsdel for sameiet.

Drenering:

Det foreligger ikke noe opplysninger rundt drenering annet enn at den etter all sannsynlighet er av kulting fra byggeår.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Stedvis noe altutslag i felles kjellerdel.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur og fundament av betong, utvendig pusset og malt.

- Stedvis noe mindre sprekk/riss i mur og avflaket maling.

Vurdering av avvik TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

- Noe sprekker og riss, normalt for alder.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- Felles bygningsdel for sameiet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type. Offentlig vann og avløp via private

stikkledninger som er felles for sameiet. Det er opplyst i

egenerklæring at avløpsrør/vann er planlagt byttet til kommunal påklobling, som følge av dette vil felleskostnader kunne øke noe.

Vurdering av avvik TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak:

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

Oljetank:

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Areal

Bra/P-rom: 115/115 m²

1.et: 115 m² P- rom

Følgende rom inngår i primærareal:

Loft: Entrè, gang, stue, kjøkken, 4

soverom, bad og vaskerom.

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Mitsubishi varmepumpe type luft til luft i stue. Flislagt gulv med elektriske varmekabler i , kjøkken, bad og vaskerom. Kakkellovn type: Cronspisen i stue.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 625 m² Fellestomt.
Eiet tomt på 625,3 m² for hele sameiet. Tomten er i hovedsak bebygget, det er asfalterte flater rundt bygget.

Parkering

Parkering i carport i bakgården, utover denne plassen er det parkering i gateplan (avgiftparkering).

Vedtekter for Sameiet
Dronningensgate 41
Pkt. 4 - Parkering
(1) "Til boligseksjonene 1,2,3,5 og 6 samt næringsseksjon nr 10 omfatter den eksklusive bruksretten hver sin parkeringsplass i sameiets carportanlegg".

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Omtbbl, Dronningens gate 35, 76 95 20 00

Sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiebrøk: 136 / 1195

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Vedtekter for Sameiet
Dronningensgate 41
3-1 Rett til bruk
Pkt. 3-2 Ordensregler
(2) "Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Dyrehold skal være forhåndsgodkjent av styret. Styret kan ved brudd av vilkårene trekke tillatelsen tilbake".

Husordensregler
Pkt. 5 Dyrehold
"Det er ingen særskilte regler for hold av smådyr. Forutsetningen for dyrehold er at seksjonseier har ansvar for at dyret ikke er til sjenanse, til bryderi eller annen form for ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å luften dyr på sameiets fellesområder eller carportanlegg. Styret kan nekte dyrehold, og i særskilte tilfeller beslutte at dyret skal fjernes. Dette av nødvendig

hensyn til beboerne (helsemessig hensyn til allergikere, til støy og annet), til trivselen generelt eller når vilkårene for øvrig ikke er fulgt. Styret har fullmakt til å ta inn løsgående dyr og iverksette omplassering og fjerning".

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenummer SP 0003267616. Årlig fullforsikring: ikke opplyst.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 833 288 per 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 999 836 per 31.12.20

Felleskostnader

4 617,- pr. mnd. Felleskostnader: Inkluderer forsikring, regnskap, vedlikehold, nytt lås- system, forretningsførerhonorar, garasjeanlegg. Sameiet Dronningensgate 41 har aksesspunkt fra Signal over felleskostnadene, beboerne tegner egen avtale på TV/Internett tilknyttet aksesspunktet.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr 0,- pr. .
Andel fellesformue kr 14 639,- pr. 30.01.23 .

Lånevilkår

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 45201405975,
Sparebanken Narvik
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2023: 7.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 30.01.2023: 429 093
Andel av saldo: 0
(siste termin 31.10.2032)
Flytende rente

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Faste løpende kostnader

Felleskostnader og kommunale avgifter.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Forefinnes ikke.

Utleie

Vedtekter for Sameiet
Dronningensgate 41
2. Rettslig disposisjonsrett
Pkt. 2-1 "Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon".

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.
Iht. eiersl. § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

- Styreleder opplyser i telefonsamtale at bygget skal males utvendig.

- Fiber inn i leilighetene. Hver seksjonseier betaler egen TV/internettpakke.

- Det er avvik fra opprinnelige byggetegninger til dagens planløsning. Dette gjelder i bad og vaskerom. Se vedlagte byggetegning.

- På kjøkkenet er det lagt opp til et åpent ildsted, men dette er ikke ferdigstilt og gjennomføring av pipe gjenstår.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 40 Bnr. 183 Snr. 1 i Narvik kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Regulert område.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
117 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 700 000,-))

129 642,- (Omkostninger totalt)

4 829 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP

Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av

budjournal.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2

prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Totalt kr. 75 625,-.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 15.05.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Narvik Megler'n AS
Kongens gate 44, 8514 Narvik
Organisasjonsnummer: 976292979

Martin Tjosås Pettersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 95 82 02 85
E-post: martin.pettersen@aktiv.no

Ingve Hilstad
Ansvarlig megler
Tlf: 91 33 37 68
E- post:ingve.hilstad@aktiv.no

Tilstandsrapport

 Dronningens gate 41 , 8514 NARVIK

 NARVIK kommune

 Gnr. 40, Bnr. 183, Snr. 1

Markedsverdi

4 950 000

Areal (BRA): Selveierleilighet 115 m²



Befaringsdato: 31.05.2022

Rapportdato: 03.07.2022

Oppdragsnr: 10864-1153

Referansenummer: BE1633

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert takstmann: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Gyldig rapport
03.07.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 12 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Mads Parten
Uavhengig Takstmann
03.07.2022 | NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
994 99 940

Rapportansvarlig
Mads Parten
Uavhengig Takstmann
mads@fokustakst.no
994 99 940



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Selveierleilighet av normalt god standard. Leiligheten ligger i loftsetasjen og er opplyst og være ombygd/oppusset i perioden 2001 og i 2008-2009.

Leiligheten er romslig og innehar 4 soverom. Romslig inntrukket terrasse med utsikt mot deler av byen og mot Frydenlund/Framnes.

Bygningen har heis og seksjonen disponerer egen parkering i felles carport.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Tettesjikt i bad er vurdert til TG 3 da det ikke er i tett utførelse under badekar.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Noe vedlikehold må kunne påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende i 1950 og ombygningssår for leiligheten.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befarings.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Selveierleilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG

Taktekking av Decra metallplater. Byttet i 2007.

Taktekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre.

-Beslag og nedløpene er byttet i 2007.

Yttervegger i betongkonstruksjon og durox, utvendig pusset og malt.

Etterisolert i vegg mot gate 2 i forbindelse med oppussing av bad i 2018.

Luke i vegg til knekott ved vedovn i stue, nedre del etterisolert.

-Stedvis noe avflaket maling/puss og sår i vegger.

Saltak-konstruksjon av trebjelker.

Det er foretatt etterisolering v/innblåsning av Rockwool i takkonstruksjonen men ukjent når.

Deler av kald-loft soner er etterisolert med glavamatter og glava.

Det er begrensede muligheter for inspeksjon av kald-loft.

Vinduer i hovedsak med 2 lags energi/isolerglass i trerammer.

12 stk takvinduer med 2 lags energi/isolerglass.

2 takvinduer i stue og 1 i bad er byttet for ca. 2 år siden.

Beskrivelse av eiendommen

Felles hovedytterdør i aluminium med isolerglass.

Balkong dør av typen heve/skyvedør i stue med 2 lags glass datert 2002, noe slark i dør. (Denne vil bli byttet)

Utgang fra stue til terrasse/inntrukket balkong med tekking av protan pvc-folie og med trallbord over.

Tett rekkverk i tre. Sluk i dekke.

-Ny sluk og ny oppkant mot vegg samt tralldekke i 2020.

-Utebod for oppbevaring av møbler i forbindelse med terrasse.

Felles utvendig trapp ved hovedinngang i betong med skiferstein.

Kott/utvendig bod ved terrasse.

INNENDIG

Overflater på gulv i hovedsak av heltre furugulv. Fliser med varme i gulv i kjøkken.

Deler av gulv mot yttervegger er opplyst og være etterisolert med innblåsing av isolasjon i ca. 2010.

Bom i 3 fliser i kjøkken, 1 flis er sprukket.

-Heltregulv er noe slitt og det er en del knirk.

Overflater på vegger i hovedsak malt og pusset mur samt malt panel og malte plater.

- Inspeksjonsluke i vegg i 1 soverom til under badekar i bad.

Himlinger i hovedsak av malt panel, malt mdf-panel og noe pusset/rabiespuss.

-Stedvis synlige takbjelker.

Tak i stue er byttet i 2021.

Veggflater er malt i 2021/2022.

Frittbærende dekker av armert betong.

I leiligheten er det oppforet tregulv.

Gulv mot yttervegger er opplyst og være tillegg isolert ved innblåsing av Rockwool men ukjent når..

- Det er registrert noe ujevnheter. Dette er normalt gitt alder og materialvalg.

Felles pipe av teglstein.

Kakkelovn type: Cronspisen i stue.

I kjøkken er det bygget åpent ildsted men gjennomføring av pipe gjenstår.

På generell basis anbefales det alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer.

Det er ikke opplyst og være feil eller mangler vedrørende ildsted eller pipe.

Bygningen har betonggulv og betong/mur-vegger i kjelleretasjen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Felles innvendige trapper av terrasso trapper.

Entredør av typen profilert brann/lyd i hvitlakkert utførelse.

Innvendige dører i hovedsak av malte fyllingsdører.

Beskrivelse av eiendommen

2 -fløyet dør med glassfelt mellom stue og gang.

Bygningen har felles personheis som går mellom halvetasjer.

Seksjonen har en safe innfelt i veggen på det ene soverommet.

VÅTROM

Bad/wc:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

- Bad oppusset i egenregi og oppusset i 2018.

-Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet, det er synlig membran i sluk i ved overgang gulv vegg.

Det mangler membran under boblekar, det er adkomst for kontroll via luke i soverom.

Badet har våtromsplater på vegger og malt panel i taket.

Plater er stedvis lagt helt ned i gulv, dette er ikke en anbefalt løsning og levetiden på plater kan druseres som følge av dette.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. flatt gulv, tilstrekkelig oppkant ved terskel.

Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad, dette gjør at badet i utgangspunktet ikke er i tett utførelse. Dette gjør at tettesjikt er vurdert til TG 3.

Rommet har baderomsinnredning med slette laminerte fronter, heldekkende servant og speilskap.

Veggmontert toalett, dusjkabinett og boblekar.

Det er kun naturlig ventilering.

Det er en luke på ca 40 x 30 cm på soverommet som ligger inntil badet.

Fukttest ble gjort i denne luken og det var derfor ikke hensiktsmessig å bore hull i veggen.

Det er også tilgang til vegg i bad via kott i knevegg.

Ingen avvik i forbindelse med fuktmåling.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv. Vaskerommet har sluk i gulvet.

Malt panel på vegg og i tak.

- Det er ikke synlig membran ved dørterskel eller i sluk.

Vaskerommet kan av den grunn ikke ansees og være i tett utførelse.

Dette fører automatisk til TG 3.

- Rør i rør fordelerskap i vegg.

- Opplegg for vaskemaskin

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er også tilgang til vegg for kontroll via kott.

Det er utført fuktmåling i vegg uten utslag på fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med heltre rustikke fronter i eik. Benkeplate i heltre eik, Fliser over benker. Nedfelt oppvaskkum i stål m/kjøkkenbatteri, plassbygde nisjer i pusset og malt Leca for plassering/innfelling av skrog og vitrineskap.

Helintegrert stekovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator integrert i hette.

Hvitevarer, kjøleskap, vask og benk ca. 7 år gammelt.

Åpen nisje/vedovn, ikke ferdigstilt pipe.

Det er elektriske varmekabler i gulvet på kjøkkenet.
Ventilator integrert i hette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og rør i rør.

Seksjonen har rør i rør skap på vaskerommet.

Mellom vegg og utstyr er det synlige kobberrør.

Boligen har synlige avløpsrør av plast, i kjeler er det noe synlige soilrør.

Seksjonen har kun naturlig ventilasjon supplert med ventilator på kjøkkenet.

Mitsubishi varmepumpe type luft til luft i stue med utedel plassert på terrasse.

2 stk varmtvannsberedere på ca. 194 L. hver, plassert i kott i knevegg. (her er det etablert ett støpt dekke med oppkant og sluk i midten, dekke er ikke i tett utførelse, avrenning direkte til sluk.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, måler med fjernavlesning, skap er plassert i kott i knevegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av el-anlegg eller sikringsskap og anlegget er av den grunn ikke vurdert på TG nivå.

Skapdør til sikringsskap er tatt av da det er skråvegg som gjør at skapdør tar i himling, sikringsskap skal være tette og kunne lukkes og løsning må utbedres/endres.

Det er opplyst og være montert nye spotter i himling i stue, 2 lyspunkter samt el-bil lader i carport i 2021, det e rikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene men dette kan fremskaffes. Arbeidene er opplyst og være utført av Haneseth as.

Håndbrannslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av stedlige masser, sprengstein og faste masser.

Det foreligger ikke noe opplysninger rundt drenering annet enn at den etter all sannsynlighet er av kulting fra byggeår.

Grunnmur og fundament av betong, utvendig pusset og malt.

-Stedvis noe mindre sprekk/riss i mur og avflaket maling.

Tomten er i hovedsak bebygget, det er asfalterte flater rundt bygget.

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger som er felles for sameiet.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selveierleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	115	115	0
Sum	115	115	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

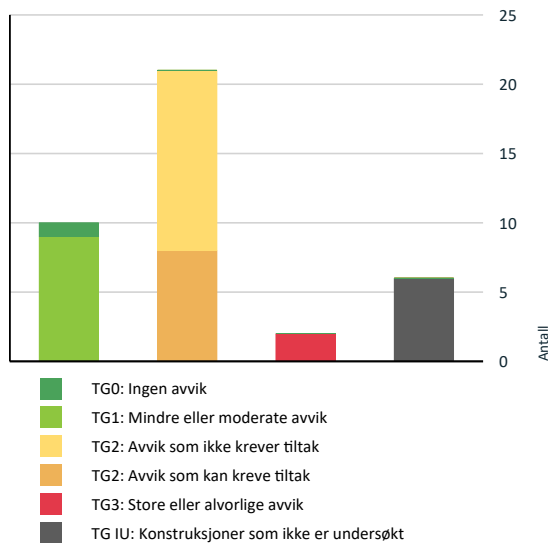
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rominndeling avviker noe fra faktiske forhold.

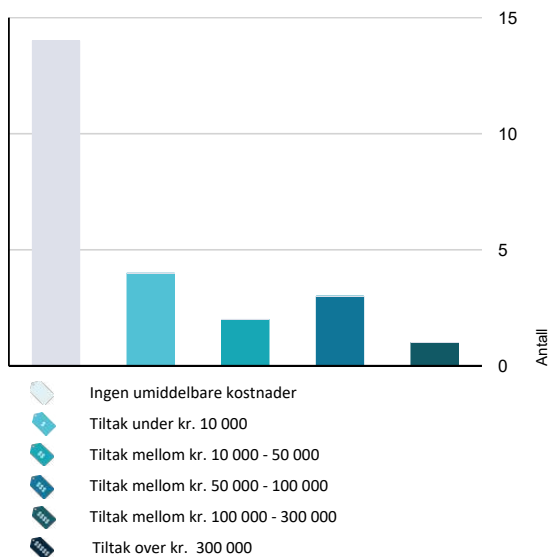
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget. Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid å foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaringsavbygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldende ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, måler med fjernavlesning, skap er plassert i kott i knevegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av el-anlegg eller sikringsskap og anlegget er av den grunn ikke vurdert på TG nivå. Skapdør til sikringsskap er tatt av da det er skråvegg som gjør at skapdør tar i himling, sikringsskap skal være tette og kunne lukkes og løsning må utbedres/ændres.

Det er opplyst og være montert nye spotter i himling i stue, 2 lyspunkter samt el-bil lader i carport i 2021, det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene men dette kan fremskaffes. Arbeidene er opplyst og være utført av Haneseth as.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Pipevanger er ikke synlige.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater er ikke montert etter leggeanvisning.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det mangler avtrekk i våtrom.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Riss i puss.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Noe sprekker og riss, normalt for alder.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Det er ikke krav om utbedring.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

En del knirk i tregulv. Stedvis noe skjevheter i gulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Stedvis noe skjevheter samt knask i gulv.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Stedvis noe saltutslag i kjellerarealene.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Badet har ikke synlig membran i sluk og dørterskel.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Gjelder deler av rør.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Gjelder deler av rørledninger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis noe altutslag i felles kjellerdel.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1950

Kommentar
Eier.

Standard

Selveierleilighet av god standard. Leiligheten ligger i loftsetasjen og har terrasse vendt ut mot byen.

Romslig leilighet med 4 soverom.

Vedlikehold

Seksjonen fremstår som godt holdt og er både oppusset og oppgradert i nyere tid.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking av Decra metallplater. Byttet i 2007.

Taktekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå.

Alder: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre.

-Beslag og nedløpene er byttet i 2007.

Alder: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i betongkonstruksjon og durox, utvendig pusset og malt.

Etterisolert i vegg mot gate 2 i forbindelse med oppussing av bad i 2018.

Luke i vegg til knekott ved vedovn i stue, nedre del etterisolert.

-Stedvis noe avflaket maling/puss og sår i vegger.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Fasader er felles bygningsdele og må bekostes etter samiebrøk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG RJ

Saltak-konstruksjon av trebjelker.

Det er foretatt etterisolering v/innblåsning av Rockwool i takkonstruksjonen men ukjent når.

Deler av kald-loft soner er etterisolert med glavamatter og glava.

Det er begrensede muligheter for inspeksjon av kald-loft.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Vinduer i hovedsak med 2 lags energi/isolerglass i trerammer.

12 stk takvinduer med 2 lags energi/isolerglass.

2 takvinduer i stue og 1 i bad er byttet for ca. 2 år siden.

Vindusrammer er malt i 2021.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Felles hovedytterdør i aluminium med isolerglass.

balkong dør av typen heve/skyvedør i stue med 2 lags glass datert 2002, noe slark i dør. (Denne vil bli byttet)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stue til terrasse/inntrukket balkong med tekking av protan pvc-folie og med trallbord over.

Tett rekkverk i tre. Sluk i dekke.

-Ny sluk og ny oppkant mot vegg samt tralldekke i 2020.

-Utebod for oppbevaring av møbler i forbindelse med terrasse.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Det er ikke krav om utbedring.

Tiltak

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

Utvendige trapper

TG 1

Felles utvendig trapp ved hovedinngang i betong med skiferstein.

Andre utvendige forhold

TG 1

Kott/utvendig bod ved terrasse.



INNSENDIG

Overflater

TG 2

Overflater på gulv i hovedsak av heltre furugulv. Fliser med varme i gulv i kjøkken.

Deler av gulv mot yttervegger er opplyst og være etterisolert med innblåsing av isolasjon i ca. 2010.

Bom i 3 fliser i kjøkken, 1 flis er sprukket.

-Heltregulv er noe slitt og det er en del knirk.

Overflater på vegger i hovedsak malt og pusset mur samt malt panel og malte plater.

- Inspeksjonsluke i vegg i 1 soverom til under badekar i bad.

Himlinger i hovedsak av malt panel, malt mdf-panel og noe pusset/rabiespus.

-Stedvis synlige takbjelker.

Tak i stue er byttet i 2021.

Overflater er malt i 2021/2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del knirk i tregulv. Stedvis noe skjevheter i gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noe tiltak pr. i dag men ved bytte av gulv vil det være naturlig og rett av gulv, lime og skru slik at knirk forsvinner.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Frittbærende dekker av armert betong.

I leiligheten er det oppført tregulv.

Gulv mot yttervegger er opplyst og være tillegg isolert ved innblåsing av Rockwool men ukjent når..

- Det er registrert noe ujevnheter. Dette er normalt gitt alder og materialvalg.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe skjevheter samt knask i gulv.

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.

Pipe og ildsted

TG 2

Felles pipe av teglstein.

Kakkelovn type: Cronspisen i stue.

I kjøkken er det bygget åpent ildsted men gjennomføring av pipe gjenstår.

På generell basis anbefales det alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer.

Det er ikke opplyst og være feil eller mangler vedrørende ildsted eller pipe.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Bygningen har betonggulv og betong/mur-vegger i kjelleretasjen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Stedvis noe saltutslag i kjellerarealene.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TG 2

Felles innvendige trapper av terrasso trapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

Entredør av typen profilert brann/lyd i hvitlakkert utførelse.

Innvendige dører i hovedsak av malte fyllingsdører.

2 -fløyet dør med glassfelt mellom stue og gang.

Andre innvendige forhold

TG 2

Bygningen har felles personheis som går mellom halvetasjer.

Seksjonen har en safe innfelt i vegg på det ene soverommet.

VÅTROM

LOFT > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

- Bad oppusset i egenregi og oppusset i 2018.

-Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet, det er synlig membran i sluk i ved overgang gulv vegg. Det mangler membran under boblekar, det er adkomst for kontroll via luke i soverom.

Alder: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har våtromsplater på vegger og malt panel i taket.

Plater er stedvis lagt helt ned i gulv, dette er ikke en anbefalt løsning og levetiden på plater kan druseres som følge av dette.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Plater er ikke montert etter leggeanvisning.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For og tilfredstille leggeanvisning må plater byttes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. flatt gulv, tilstrekkelig oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad, dette gjør at badet i utgangspunktet ikke er i tett utførelse. Dette gjør at tettesjikt er vurdert til TG 3.



Manglende membran ved gulv og vegg under badekar.

Alder: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Gulv er ikke i tett utførelse under boblekar, det bør undersøkes hvorvidt det er mulig og etablere dette, lekkasjevarsler bør monteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har baderomsinnredning med slette laminerte fronter, heldekkende servant og speilskap.

Veggmontert toalett, dusjkabinett og boblekar.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er en luke på ca 40 x 30 cm på soverommet som ligger inntil badet.

Fukttst ble gjort i denne luken og det var derfor ikke hensiktsmessig å bore hull i vegg.

Det er også tilgang til vegg i bad via kott i knevegg.

Ingen avvik i forbindelse med fuktmåling.



LOFT > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv. Vaskerommet har sluk i gulvet.

Malt panel på vegg og i tak.

- Det er ikke synlig membran ved dørterskel eller i sluk.

Vaskerommet kan av den grunn ikke ansees og være i tett utførelse.

Dette fører automatisk til TG 3.

- Rør i rør fordelerskap i vegg.

- Opplegg for vaskemaskin



Det var ikke mulig å få opp slikrist for kontroll av membran i sluk.



Det er ikke synlig membran etter tetsjikt mot terskel eller bak flis ved dør til vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er også tilgang til vegg for kontroll via kott.

Det er utført fuktmåling i vegg uten utslag på fukt.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke synlig membran i sluk og dørterskel.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med heltre rustikke fronter i eik. Benkeplate i heltre eik, Fliser over benker. Nedfelt oppvaskkum i stål m/kjøkkenbatteri, plassbygde nisjer i pusset og malt Leca for plassering/innfelling av skrog og vitrineskap.

Helintegrert stekovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator integrert i hette.

Hvitevarer, kjøleskap, vask og benk ca. 7 år gammelt.

Åpen nisje/vedovn, ikke ferdigstilt pipe.

Det er elektriske varmekabler i gulvet på kjøkkenet.



Avtrekk

TG 1

Ventilator integrert i hette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør av kobber og rør i rør.

Seksjonen har rør i rør skap på vaskerommet.

Mellom vegg og utstyr er det synlige kobberør.



Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av rør.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Boligen har synlige avløpsrør av plast, i kjeller er det noe synlige soilrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av rørledninger.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Seksjonen har kun naturlig ventilasjon supplert med ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler avtrekk i våtrom.

Tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral

TG 2

Mitsubishi varmepumpe type luft til luft i stue med utedel plassert på terrasse.



Alder: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

2 stk varmtvannsberedere på ca. 194 L. hver, plassert i kott i knevegg. (her er det etablert ett støpt dekke med oppkant og sluk i midten, dekke er ikke i tett utførelse, avrenning direkte til sluk.



Alder: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 0

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, måler med fjernavlesning, skap er plassert i kott i knevegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av el-anlegg eller sikringsskap og anlegget er av den grunn ikke vurdert på TG nivå. Skapdør til sikringsskap er tatt av da det er skråvegg som gjør at skapdør tar i himling, sikringsskap skal være tette og kunne lukkes og løsning må utbedres/endres.

Det er opplyst og være montert nye spotter i himling i stue, 2 lyspunkter samt el-bil lader i carport i 2021, det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene men dette kan fremskaffes. Arbeidene er opplyst og være utført av Haneseth as.



Branntekniske forhold

TG 0

Håndbrannslukker og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Byggegrunn av stedlige masser, sprengstein og faste masser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Riss i puss.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Felles bygningsdel for sameiet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Drenering

TG 2

Det foreligger ikke noe opplysninger rundt drenering annet enn at den etter all sannsynlighet er av kulting fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis noe altutslag i felles kjellerdel.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur og fundament av betong, utvendig pusset og malt.

-Stedvis noe mindre sprekk/riss i mur og avflaket maling.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Noe sprekker og riss, normalt for alder.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Felles bygningsdel for sameiet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 1

Tomten er i hovedsak bebygget, det er asfalterte flater rundt bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger som er felles for sameiet.

Det er opplyst i egenerklæring at avløpsrør/vann er planlagt byttet til kommunal påklobling, som følge av dette vil felleskostnader kunne øke noe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Oljetank

TG U

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

115 m²/115 m²

Selveierleilighet: Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Vaskerom , Kott , Soverom 4

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 4 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 5 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Tillegg for andel felles formue + 32 062

Konklusjon markedsverdi

4 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dronningens gate 17 ,8514 NARVIK 122 m ² 2018 3 sov		5 300 000	0	3 272 885	3 272 885	70 270
2 Dronningens gate 17 ,8514 NARVIK 122 m ² 2018 3 sov	28-11-2021	4 900 000	5 300 000	3 272 885	8 572 885	70 270
3 Dronningens gate 22 ,8514 NARVIK 90 m ² 2005 2 sov	22-02-2022	3 450 000	4 150 000	0	4 150 000	46 111
4 Dronningens gate 11 ,8514 NARVIK 77 m ² 2006 2 sov		2 500 000	0	610 533	610 533	40 397
5 Kongens gate 42 ,8514 NARVIK 69 m ² 1951 2 sov	08-11-2021	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	39 855
6 Dronningens gate 48 ,8514 NARVIK 62 m ² 1946 2 sov	30-05-2022	2 350 000	2 410 000	54 026	2 464 026	39 742
7 Dronningens gate 31 ,8514 NARVIK 157 m ² 1970 3 sov	28-10-2020	4 950 000	4 550 000	3 352	4 553 352	29 002
8 Tore Hunds gate 57 ,8514 NARVIK 84 m ² 1924 2 sov	26-08-2021	1 750 000	1 500 000	0	1 500 000	17 857

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader: Inkluderer forsikring, regnskap, kommunale avgifter, vedlikehold etc.	Kr.	52 560
Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt. (Oppgitt for 2021, dette er økt i 2022)	Kr.	15 932
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 500

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 420 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	4 630 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 630 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	115	115	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Vaskerom , Soverom 4	Kott
Sum	115	115	0		

Kommentar

Seksjon 1: Loft. Areal fordeler seg på: Entre/gang, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, bad/wc og vaskerom. Kott i knevegger. Utgang fra stue til terrasse.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Etasjen ligger i loft og det er innhuker og vinkeltak, dette gjør oppmålingen noe vanskelig og areal kan avvike noe fra faktiske forhold. Gulvareal er større enn faktisk målbart areal.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling avviker noe fra faktiske forhold.

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
31.5.2022	Mads Parten	Takstmann
	Eva Helene Ottesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	40	183		1	625 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Dronningens gate 41							
Hjemmelshaver							
Ottesen Eva Helene 1/1							
Kommentar							
Tomt er felles for sameiet.							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører			
Sameiet Dronningensgate 41		136 / 1195		OMT BBL			
Felles formue							
Kr. 32 062							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende sentralt i Dronningens gate i Narvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Utsikt fra balkong mot nærområdet. Normale solforhold. Parkering i gateplan. Gangavstand til det meste.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Dronningens gate/Økonomigate og bakgården.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Eiet tomt på 625,3 m² for hele sameiet.

Tomten er i hovedsak bebygget, det er asfalterte flater rundt bygget.

Parkering i carport i bakgården, utover denne plassen er det parkering i gateplan. (avgiftsparkering)

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

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

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en blokk i 3 etasjer samt loft og kjeller bestående av totalt 11 seksjoner.

I gateplan er det næringsseksjoner. Felles carport i bakgården. Seksjon 1 disponerer 1 stk parkering.

Seksjon 1 ligger i loftsetasjen og har egen terrasse.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
908 600	2021	Grunnlag for beregning av eiendomskatt(tall er fra 2021 og er betydelig økt i 2022)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP 0003267616	Fullverdi		
Kommentar Forsikring inngår i felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier 2022	Fremvist	0	Nei
Forsikringsavtale		OMT BBL	Fremvist	0	Nei
Arealoversikt		2022	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		2022	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Kvitt. fellesutgifter		2022	Fremvist	0	Nei
Situasjonskart		2022	Innhentet	0	Nei
Tidligere takst		2021	Fremvist	0	Nei
Målebreve		Areal er hentet fra matrikkel.	Ingen	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Infoland.no		2022	Innhentet	0	Nei
Årsregnskap			Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/BE1633>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Narvik	
Oppdragsnr.	
107220085	
Selger 1 navn	
Eva Helene Ottesen	
Gateadresse	
Dronningens gate 41	
Poststed	Postnr
Narvik	8514
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF skadeforsikring
Polise/avtalenr.	SP0003267616

Document reference: 107220085

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra takvindu bad. Byttet av Liljebakk AS. Byttet 2 vindu i stue av Liljebakk AS.

Initialer selger: EHO

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document reference: 107220085

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Alle soverom er malt. Nye veggplater og takplater i stue med takspot. Nymontert heve/skyvedør. Alle vinduer er malt innvendig. Det er bygd egen inngang til 4 soverom. Furugulv i stue og korridor er slipt og lakkert med 3 strøk. Ny skyvedørsgarderobe i korridor med Elfa-system. Plassbygd bokhylle i stue. Fastmontert kjøkkenbord og hylle i eik. Plassbygde kontorpulter på 2 soverom. Ny benk og hyller på vaskerom. Snekkerarbeid er gjort av snekker Andreas Reim. Montert ELbil lader i carport.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 107220085

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Helene Ottesen	e3cc88788a0a3e865b3e65 ca234af070a0e30061	07.07.2022 11:53:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 107220085

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

VEDTEKTER

for

Sameiet Dronningensgate 41

Org nr 988944769

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 06.mai 2019.

1. Sameiet Dronningensgate 41

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Dronningensgate 41. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.april 2002.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 183 i Narvik kommune.

Alle bestemmelsene som er inntatt i skjøte, seksjoneringsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av sameieandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Forøvrig gjelder gjeldende Lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

Til hver sameiedel hører eksklusiv bruksrett til en bolig eller et næringslokale tilsvarende vedkommende sameiebrøk.

De rom som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte sameierne, samt oppganger, uteareal, heisanlegg etc., er å anse som fellesareal og skal benyttes i overenstemmelse med styrets anvisning.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder også selv om det kun er tale om salg eller utleie av bod og/ eller parkeringsplass.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom saklig grunn foreligger. Dersom styret ikke har avgitt svar om godkjenning innen ti dager fra forespørsel, anses ervervet som godkjent. Erverver av seksjon og eventuell leietaker skal godta sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

Utleie av enkeltrom kan finne sted såfremt det ikke fører til økte utgifter for sameiet. Pensjonatsdrift eller total hybelutleie av eierandelen er ikke tillatt. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet til det formål som er oppgitt i seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Elektriske apparater som oppbevares i boder på sameiets fellesareal får ikke permanent kobles til strømmettet uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husholdningsmedlem funksjonshemming. Slike installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene:

Til boligseksjonene omfatter den eksklusive bruksretten hver sin bod i underetasje.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold skal være forhåndsgodkjent av styret. Styret kan ved brudd av vilkårene trekke tillatelsen tilbake.

4 – Parkering

- (1) Til boligseksjonene 1,2,3,5 og 6 samt næringsseksjon nr 10 omfatter den eksklusive bruksretten hver sin parkeringsplass i sameiets carportanlegg.

(2) Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold, installasjoner og forandringer

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusj og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, ytterdører og verandadører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Seksjonseierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

5-3 Installasjoner og forandringer

Maskiner og utstyr som er tilkoblet rørnett for tapping av vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelsen anses som vesentlig mislighold.

Seksjonseieren er ansvarlig for at brukerne av seksjonen er kjent med lokalisering og betjening av innvendig og utvendig stoppekran for vann.

Seksjonseieren er ansvarlig for at seksjonen har brannslukkingsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt, samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for i bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for at vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret eller årsmøtet ikke kan godkjenne.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-7 Ansvarsforsikring for styret

(1) Det skal tegnes forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelsen av sine verv i sameiet.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets rapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Styret skal distribuere årsmøte protokollen til seksjonseierne etter avholdt årsmøte.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-13 Forretningsfører og funksjonærer

- 1) Styret kan beslutte å ansette en forretningsfører. Styret fastsetter forretningsførerens og funksjonærens lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører sies opp eller gis avskjed av styret. Om forretningsfører ikke er ansatt har styreleder ansvaret for å utføre de plikter som forretningsfører ellers skulle ha hatt ansvaret for.

9-14 Regnskap og revisjon

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 Erstatningsansvar

- 1) Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet. Når saken er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Ovenstående gjelder også om uaktsomheten består i manglende vedlikehold.

Dersom skadene ikke skyldes uaktsomhet fra seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for, kan det ikke kreves at seksjonseieren dekker eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet, men kun vanlige egenandelen.

11. Meldeplikt

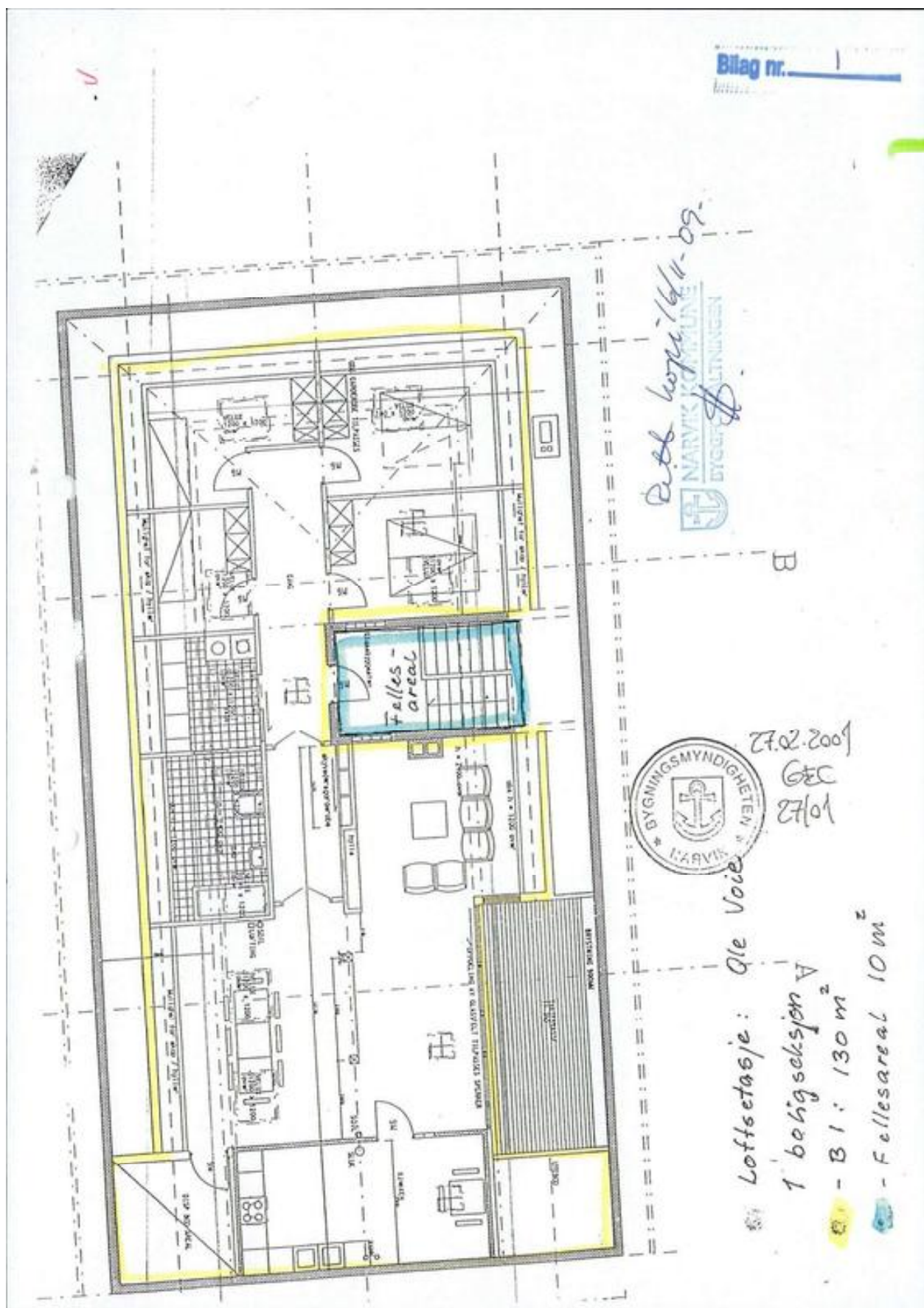
- 1) Enhver seksjonseier plikter straks å gi melding til styret om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller -anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader plikter seksjonseierne å sende melding om innen rimelig tid.

12. Registrering i Foretaksregistret

- 1) Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret med de til enhver tid gjeldende vedtekter. Vedtektsbestemmelsene får da uten tinglysning rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonene.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Bilag nr. 1

22.02.2007
NARVIK KOMMUNE
BYGGESAKSBEHANDLINGEN



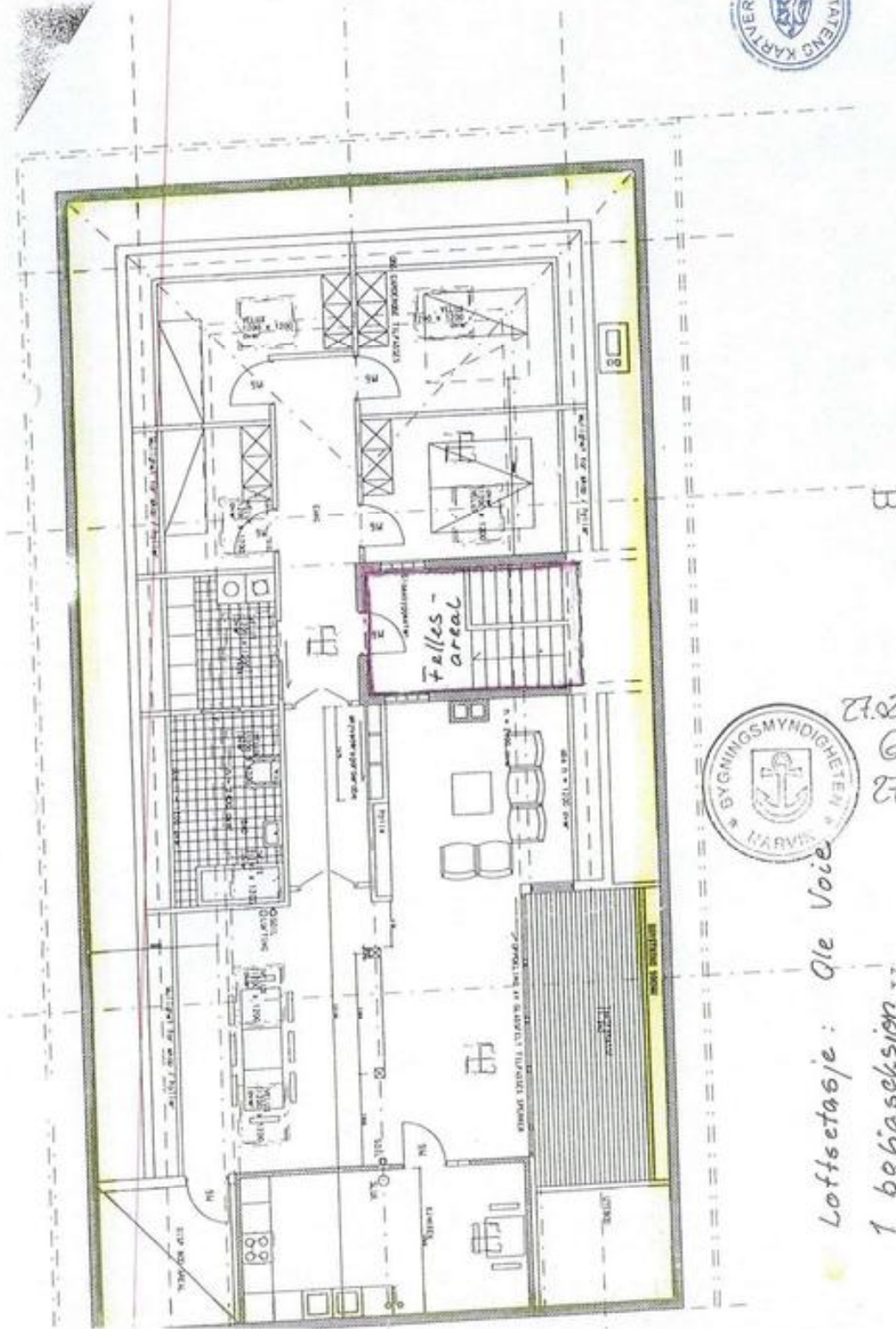
27.02.2007
GEC
10/12

Løftsettasje: Ole Voie

1 boligseksjon A

- B1: 130 m²
- Fellesareal 10 m²

Bilag nr. 2



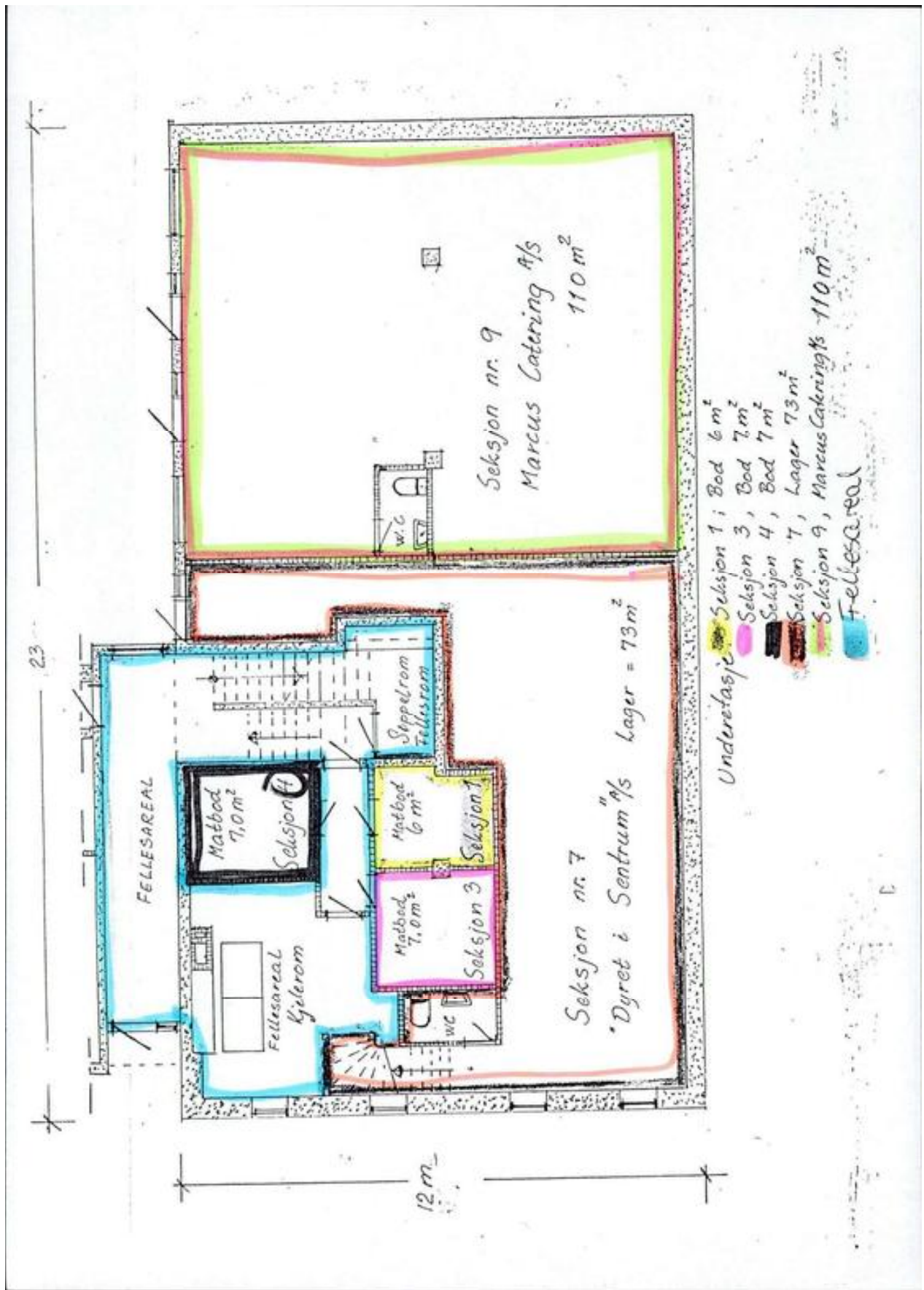
27.02.2001
GEC
10/12

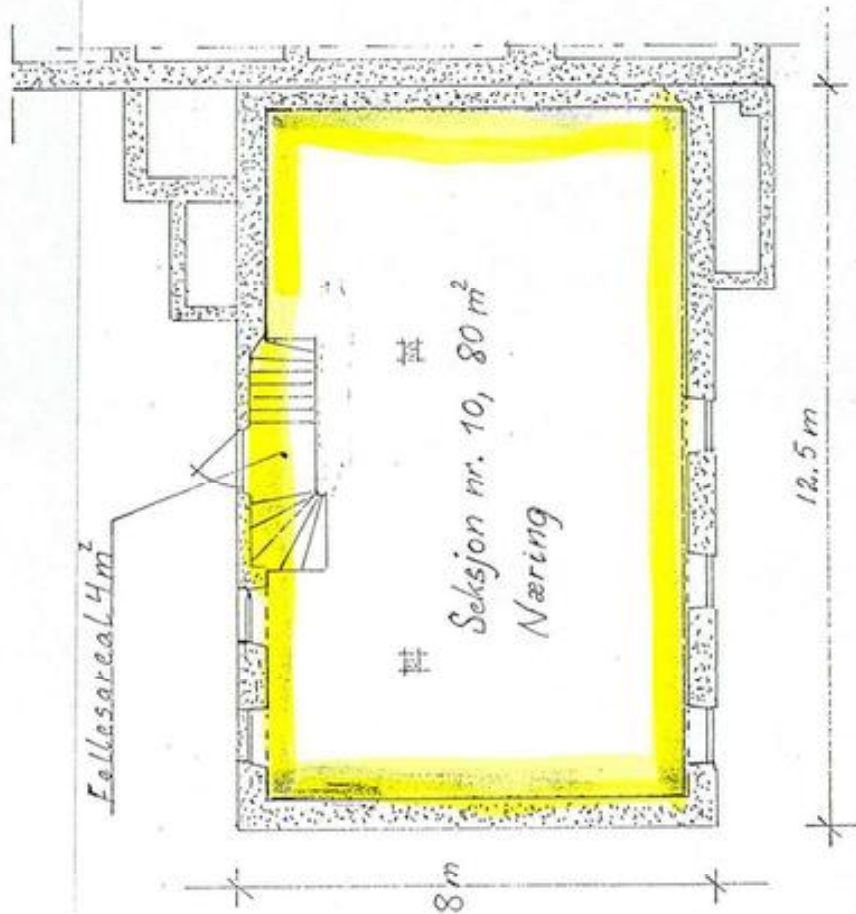
Løftetasje: Ole Voie

1 boligseksjon A

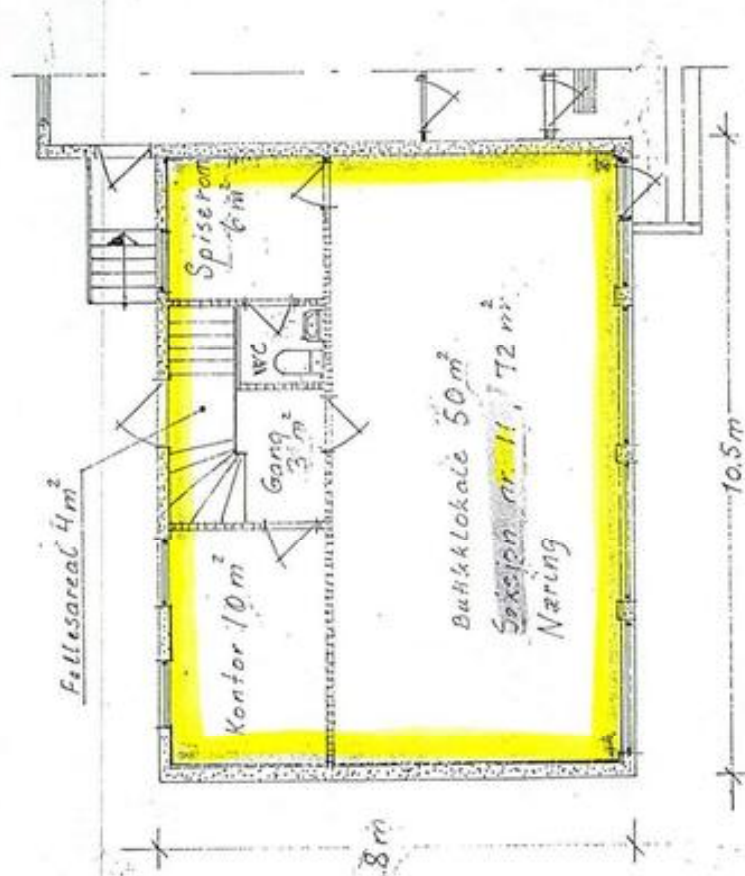
- B 1: 130 m²

- Fellesareal 10 m²

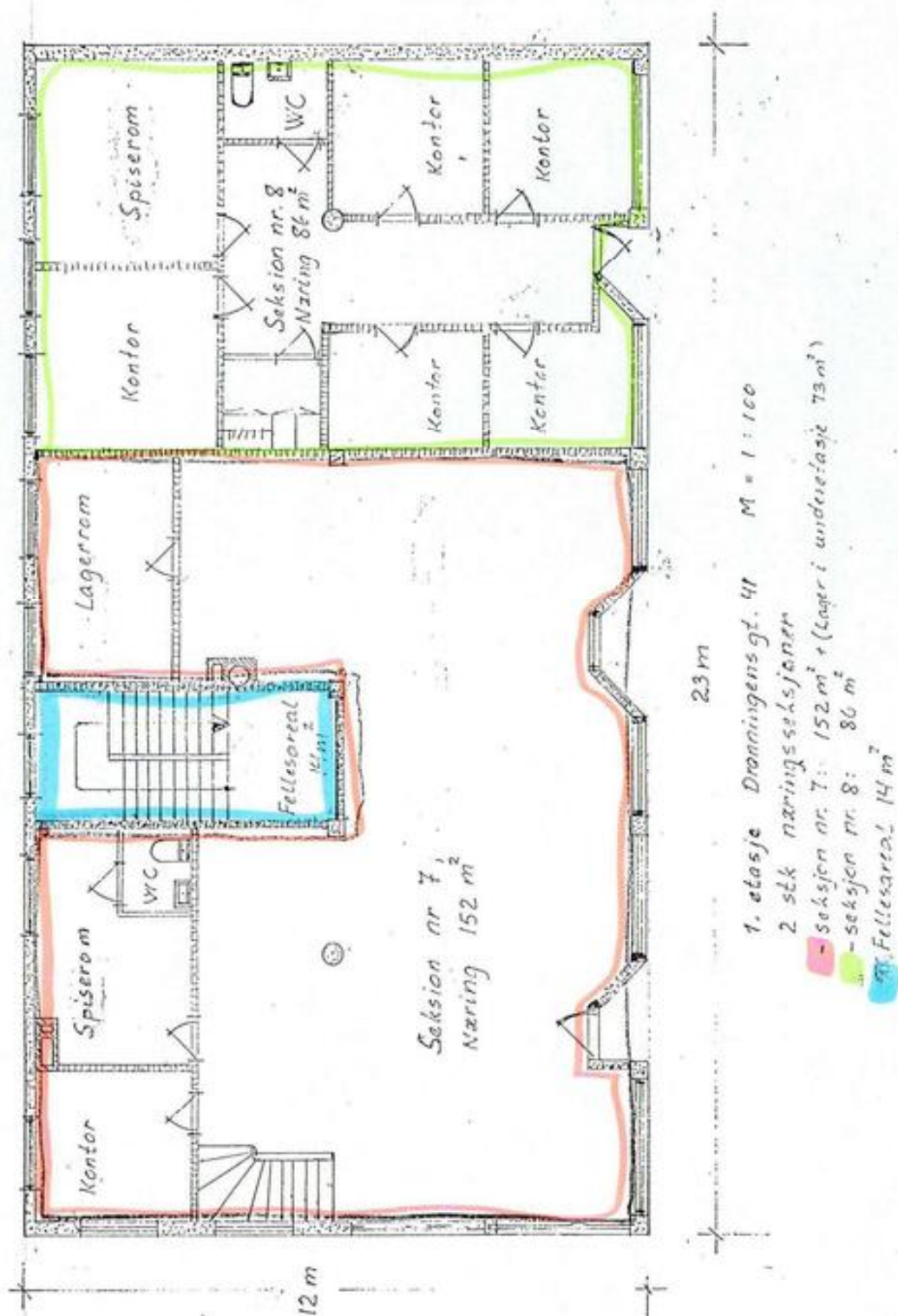


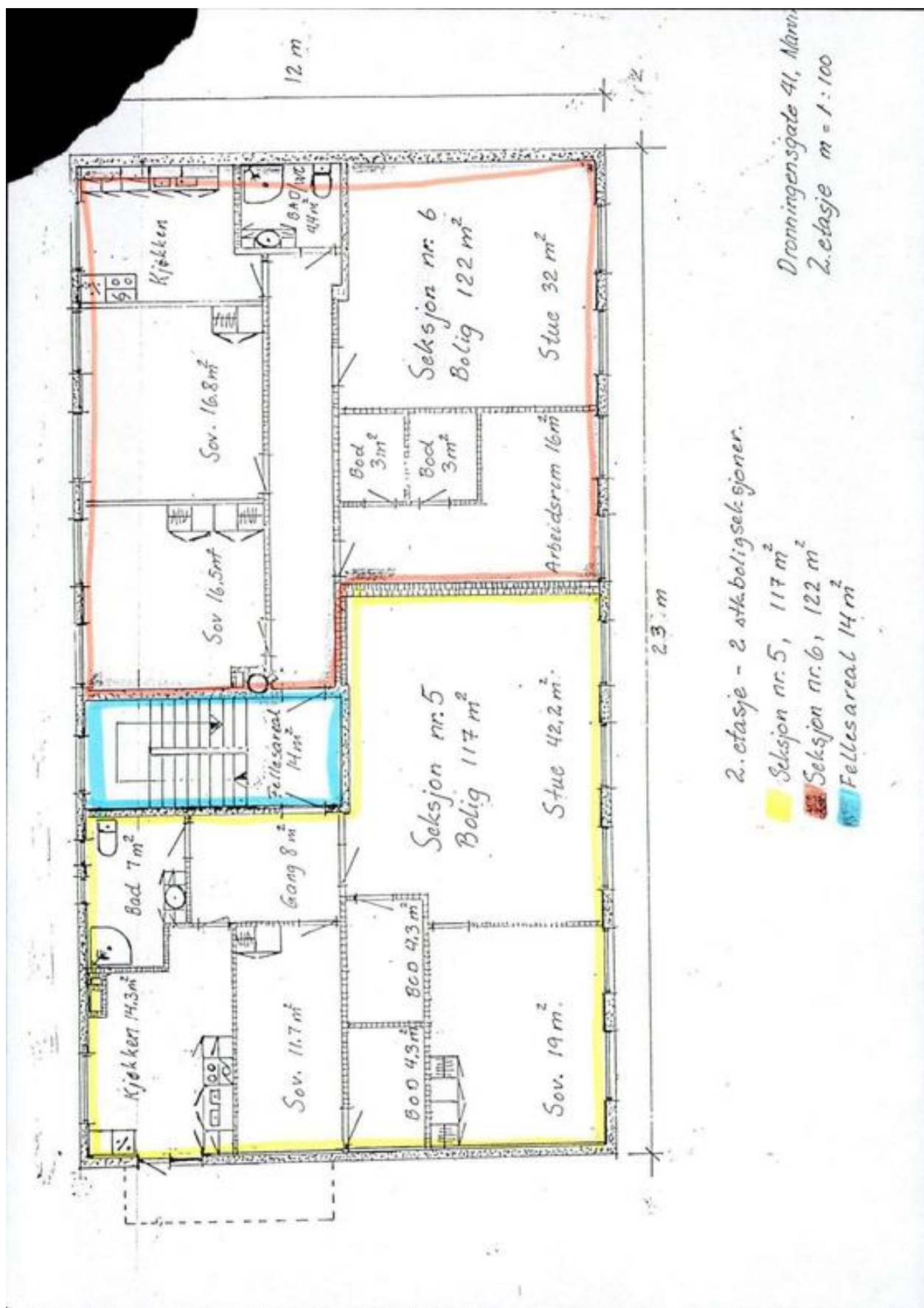


Tilbygg underetasje
Dronningens g. 41
M = 1 : 100
Seksjon nr. 10, næring 80 m²



Tilbygg 1. etasje
 Dronningens gt. 41 $M = 1:100$
 Seksjon nr 11, næring 72 m²
 Fellesareal 4 m²





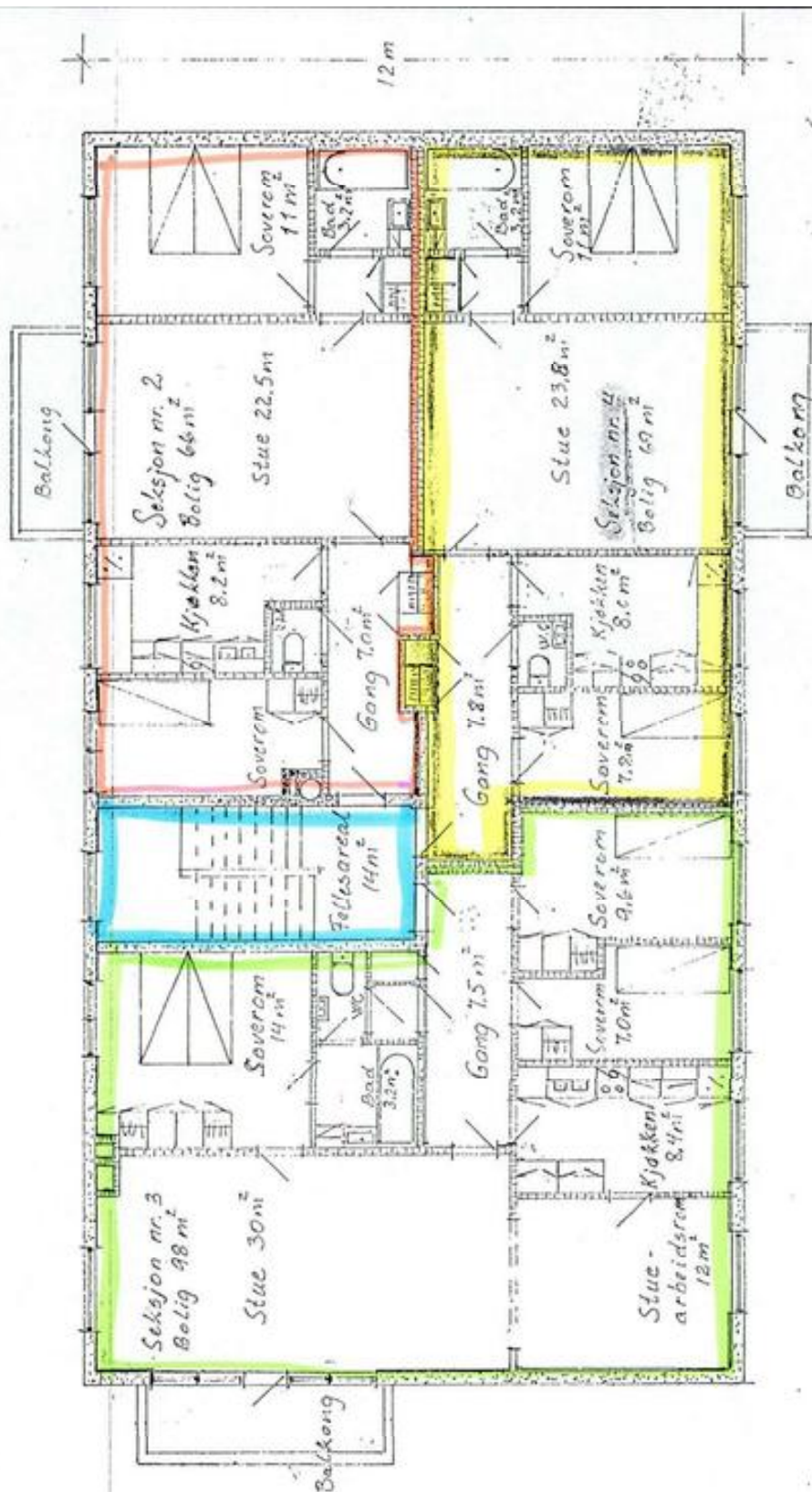
2. etasje - 2 stk. boligseksjoner.

Seksjon nr. 5, 117 m²

Seksjon nr. 6, 122 m²

Fellesareal 14 m²

Dronningensgate 41, Mann
2. etasje m = 1:100



3 etasje. Dronningens gt. 41. M = 1:100

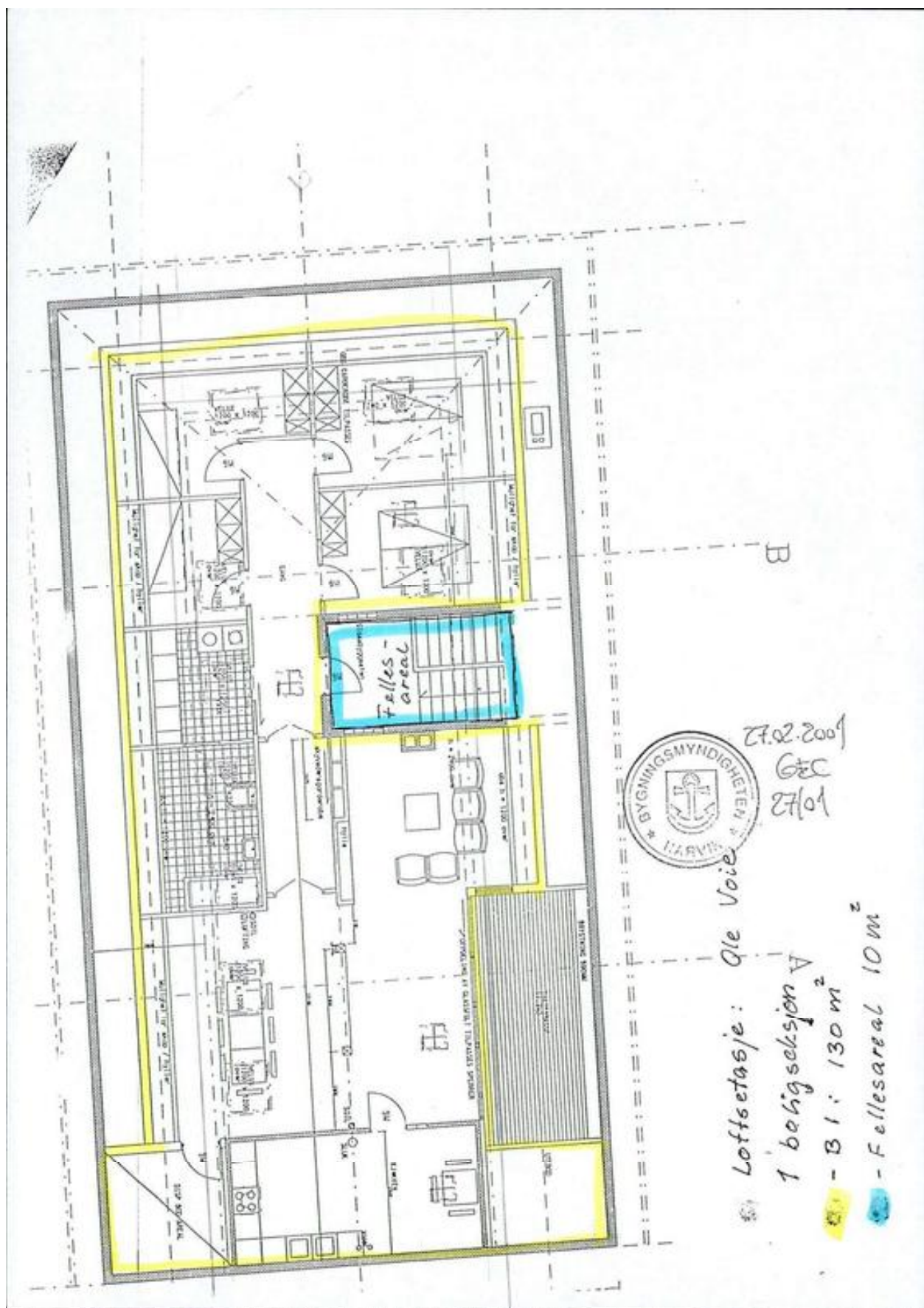
3 atk boligseksjoner

seksjon 2: 66 m²

seksjon 3: 98 m²

seksjon 4: 69 m²

Fellesareal: 14 m²

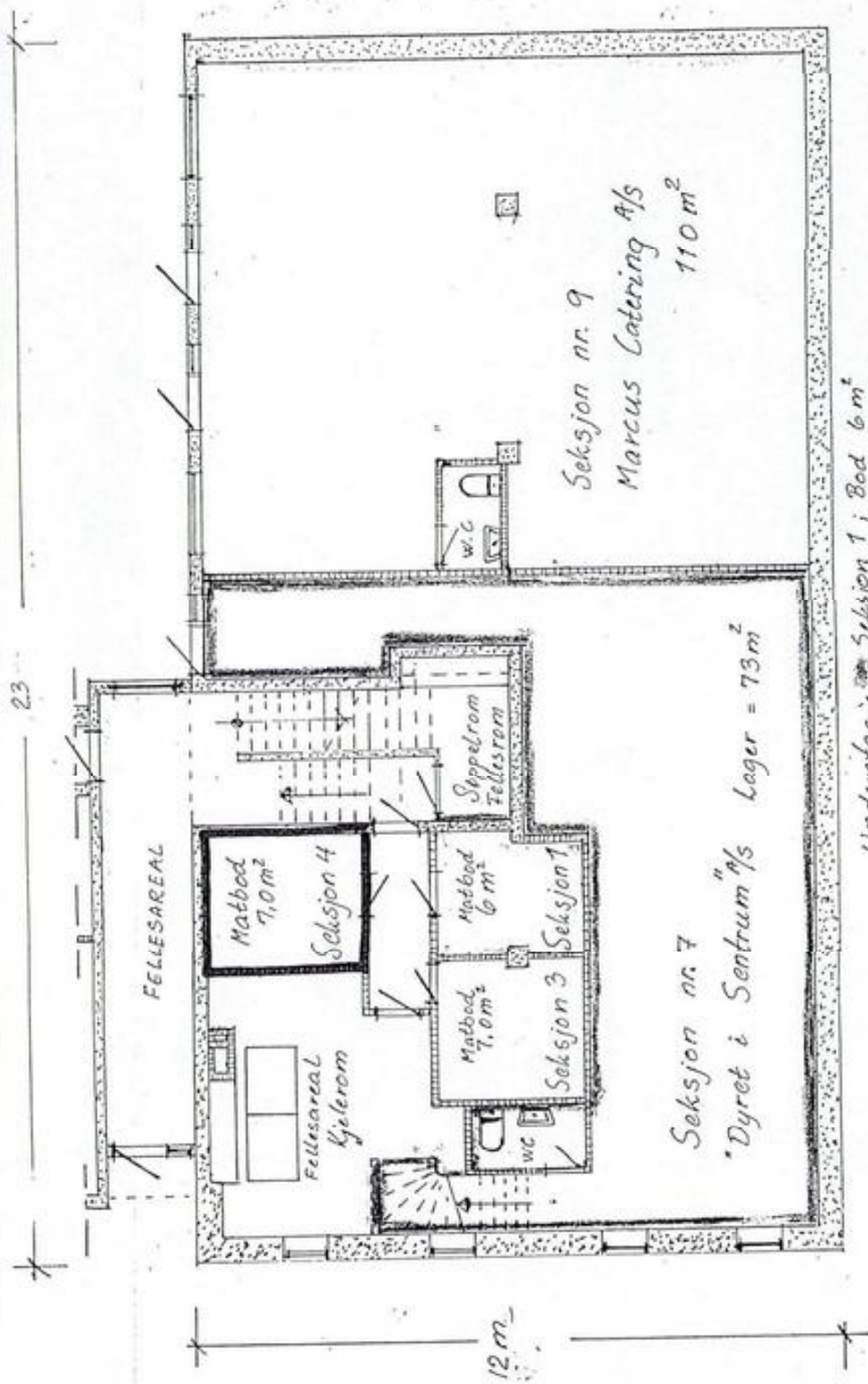


27.02.2007
GEC
27/01

Løftetasje: Gle Voie

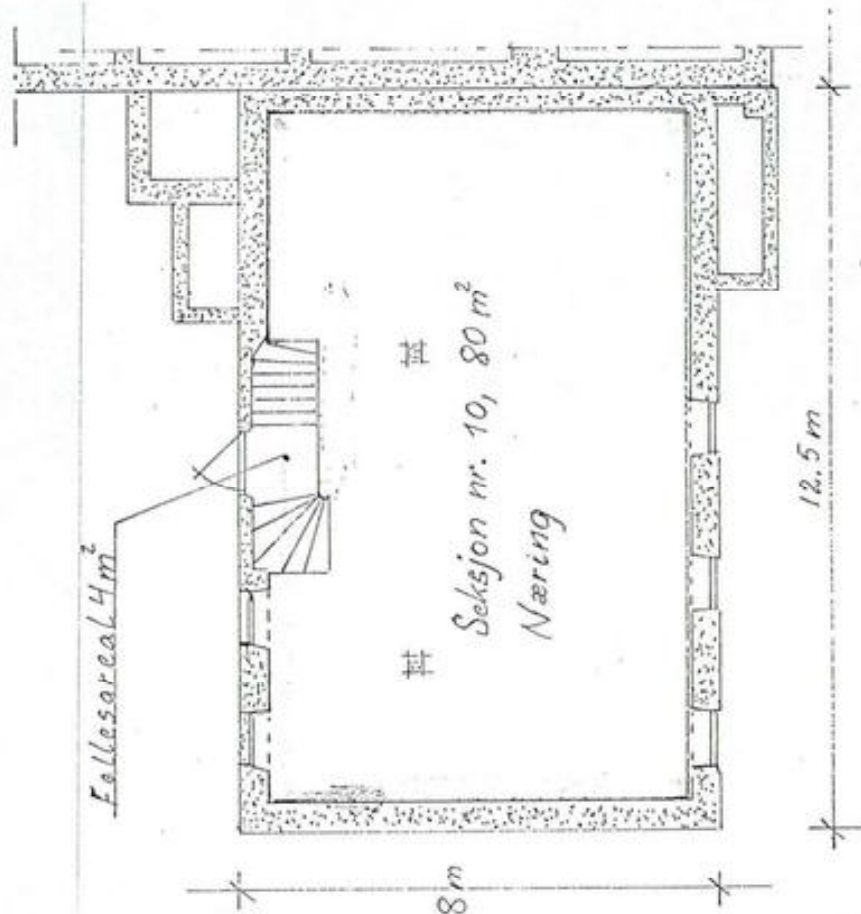
1 boligseksjon A

- B1: 130 m²
- Fellesareal 10 m²

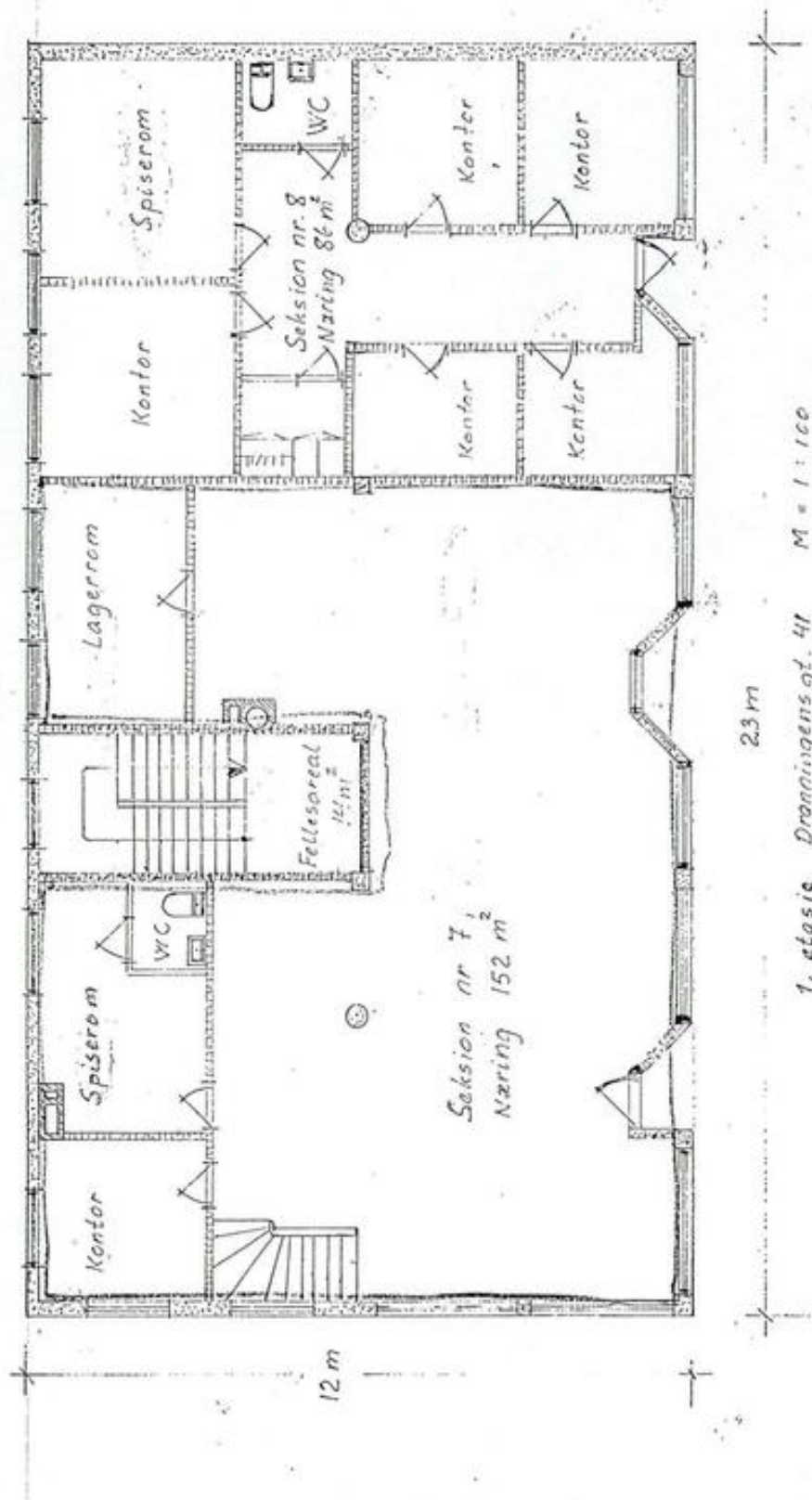


Underetasje: Seksjon 1; Bod 6m²
 Seksjon 3, Bod 7m²
 Seksjon 4, Bod 7m²

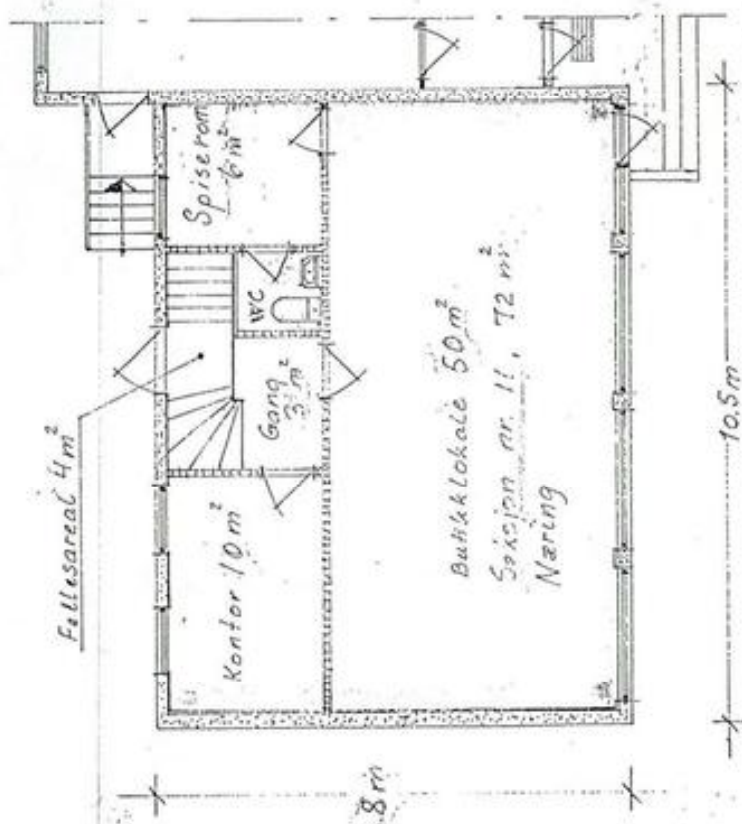
Seksjon 7, Lager 73m²
 Seksjon 9, Marcus Catering 110m²
 Fellesareal



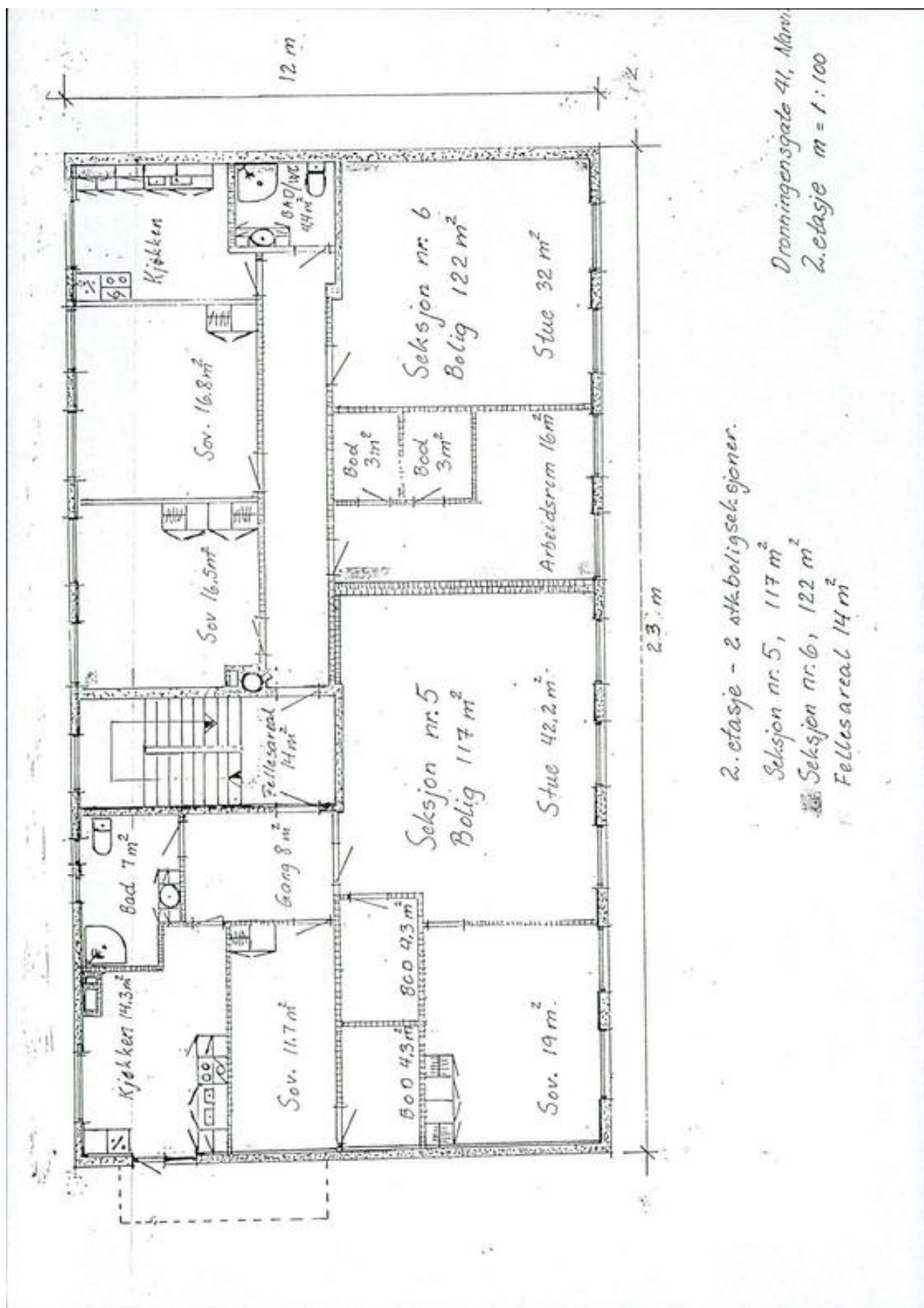
Tilbygg underetasje
 Dronningens g. 41
 M = 1 : 100
 Seksjon nr. 10, næring 80 m²



1. etasje Dronningens gt. 41 M = 1 : 100
- 2 stk næringsseksjoner
- seksjon nr. 7: 152 m² + (Lager i underetasje 73 m²)
 - seksjon nr. 8: 86 m²
 - Fellesareal 14 m²



Tilbygg 1. etasje
 Dronningens gt. 41 $M = 1 : 100$
 Seksjon nr 11, næring 72 m²
 Fellesareal 4 m²



2. etasje - 2 stk boligseksjoner.

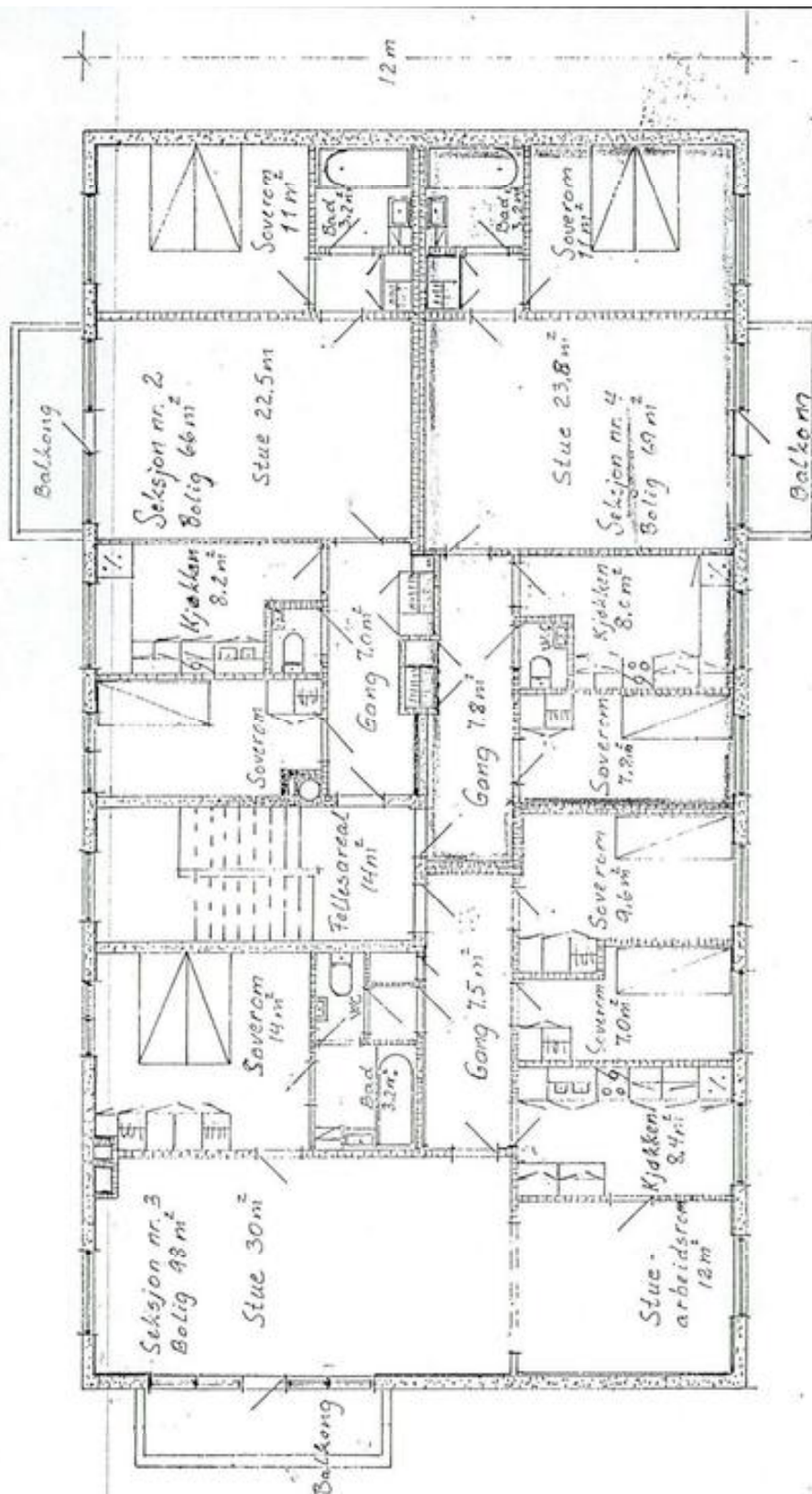
Seksjon nr. 5, 117 m²

Seksjon nr. 6, 122 m²

Fellesareal 14 m²

Dronningensgate 41, Mann.

2. etasje m = 1:100

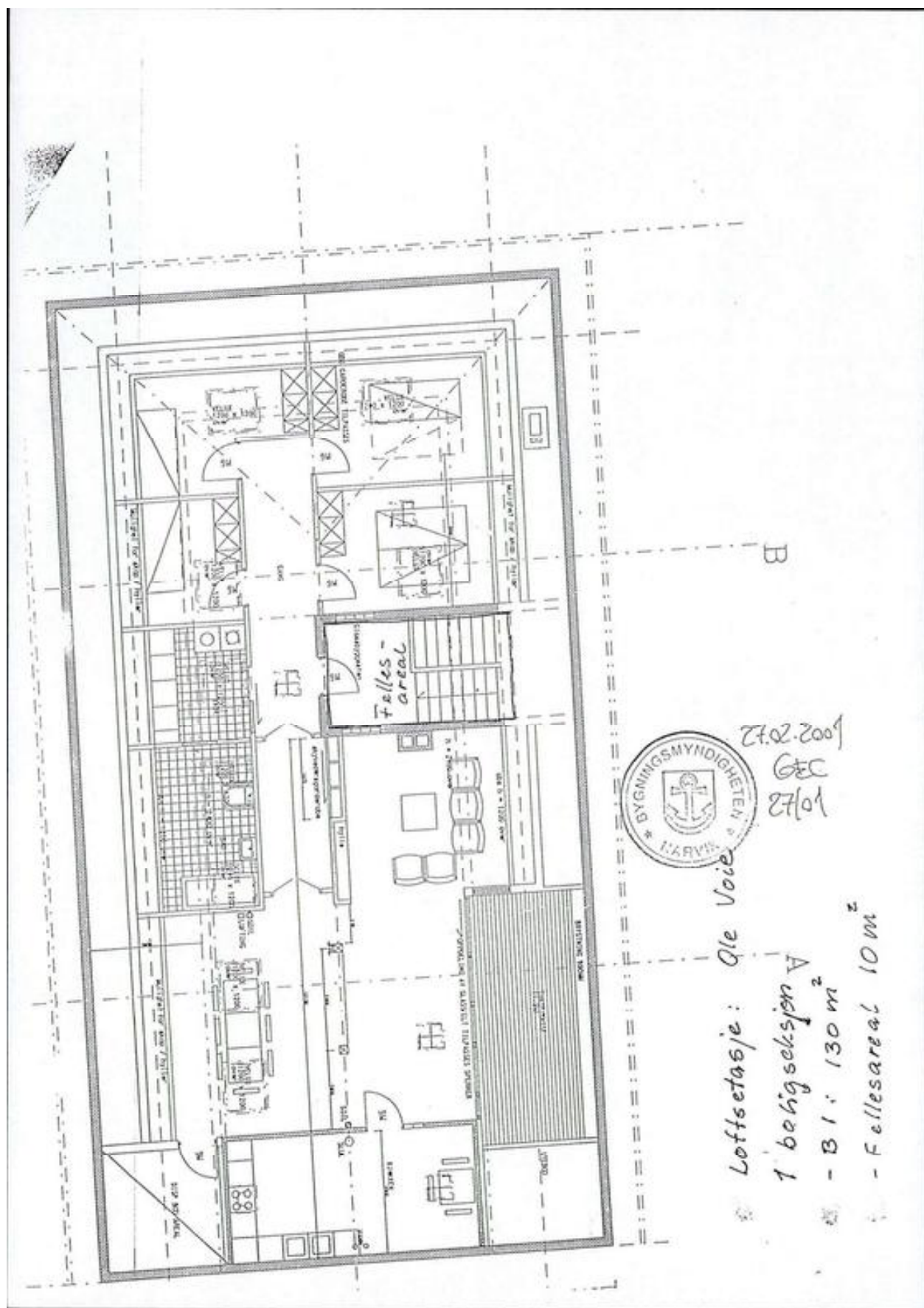


3 etasje. Dronningens gt. 41. M = 1:100

3 stk. boligseksjoner:

- seksjon 2: 66 m²
- seksjon 3: 98 m²
- seksjon 4: 69 m²

Fellesareal: 14 m²



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DRONNINGENS GT 41

Styrets målsetting er at alle beboere/seksjonseiere i Dronningens gt. 41 skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.

1. Generelt.

Seksjonseierene plikter å overholde husordensreglene og er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av husordensreglene. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, fellesarealene og eiendommen for øvrig. Henvendelser til styret om brudd på reglene skal i hovedsak gis skriftlig. Den enkelte er forpliktet til i første omgang å søke å løse saken selv.

2. Ro og orden.

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0600. I dette tidsrommet skal det vises særlig hensyn med høyrestet snakk, musikk eller annet.

Arbeid med hammer, drill eller annet støyende redskap må ikke forekomme på søn- og helligdager.

Ved arbeider/arrangementer som antas å kunne sjenere naboer, må disse varsles og det bør avtales tidspunkt.

Ved grilling er det kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill. Ansvarlig skal sørge for at nødvendige slukkemidler er tilstede.

3. Parkering.

Parkeringsplassene i carportanlegget følger enkelte seksjoner – jfr. sameiets vedtekter. Kjøretøyene skal oppstilles innenfor den enkeltes tildelte plass.

Det er ikke tillatt å benytte p-plassen til oppstilling av løsøre eller annet. Dette gjelder ikke hjelpemidler og barnevogner.

Sykler, sparker, barnevogner o.a. må ikke plasseres i noe fellesområde, men i egen bod/p-plass.

P-området skal holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i carportanlegget.

4. Øvrige fellesarealer.

Fellesarealer som kjellerganger, trapper, ganger, heisrom, inngangspartier o.a. skal holdes ryddig og ikke brukes til lagringsplass. Sykler, sparker, barnevogner eller annet må ikke settes på disse steder, men i egen bod/p-plass.

Det er ikke tillatt å røyke i noen av fellesområdene, herunder carportanlegg og inngangspartier.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på noen del av fellesarealene uten etter avtale med og godkjenning av sameiet.

5. Dyrehold.

Det er ingen særskilte regler for å holde smådyr. Forutsetningen for dyrehold er at seksjonseier har ansvar for at dyret ikke er til sjenanse, til bryderi eller annen form for ulempe for øvrige beboere.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets fellesområder eller carportanlegg.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret skal fjernes. Dette av nødvendig hensyn til beboerne (helsemessige hensyn til allergikere, til støy og annet), til trivselen generelt eller når vilkårene for øvrig ikke er fulgt.

Styret har fullmakt til å ta inn løsgående dyr og iverksette omplassering eller fjerning.

6. Sikkerhet

Ytterdørene skal alltid være låst.

Beboere/seksjonseiere skal være oppmerksomme på at ikke uvedkommende får adgang til eller oppholder seg i bygget. Dersom ytterdører sperres i åpen stilling ved for eksempel inn eller utlasting, er den som har gjort dette ansvarlig for at sperren oppheves så snart som mulig når arbeidet er utført. Så lenge døren(e) er ulåst er vedkommende som opphevet sperren ansvarlig for at ikke uvedkommende kommer inn i bygget.

Seksjonseiere er, hver for seg, ansvarlig for at seksjonene er utstyrt med et nødvendig antall røykvarslere, brannslukningsapparater og annet nødvendig utstyr iht de offentlige regler som gjelder for dette.

7. Nøkler.

Eier av leilighet har hver fått utdelt 2 nøkler som passer til leilighet, ytterdører og postkasse. I tillegg 1 nøkkel til tildelt bod. Ved behov for ytterligere nøkler må disse rekvireres fra styret til selvkost.

Øvrige seksjonseiere sørger selv for nøkler.

8. Renhold og dugnad.

Søppel skal bringes til sameiets tildelte containere i bakgården hvor den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at kildesortering gjennomføres iht ressursselskapets bestemmelser (HRS).

Dugnad iverksettes etter behov og etter styrets beslutning. Seksjonseiere som ikke møter opp til avtalt dugnad avkreves et gebyr som fastsettes av styret en gang i året.

9. Balkonger.

Risting og lufting av tepper og dyner gjennom vinduer eller fra balkong samt fjerning av snø må utføres uten sjenanse for de som har balkong under.

10. Endringer.

Forslag til endringer av husordensreglene skal leveres skriftlig til styret og vil bli behandlet på første ordinære generalforsamling. Endringsforslag vil kreve simpelt flertall for å bli vedtatt.

Narvik den 1 desember 2008

Trond Olsen
Styreformann



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Dronningens gate 41, 8514 Narvik
Gnr. 40, bnr. 183, snr. 1 i Narvik kommune

Oppdragsnummer:

107220085

Meglerforetak: Narvik Megler'n AS**Saksbehandler:** Martin Tjosås Pettersen**Telefon:** 95 83 02 85**E-post:** martin.pettersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre