

OSCARSBORG

Selsbanes gate 43B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Selsbanes gate 43 B!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 900 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

68/78 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

634.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 105 562,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 286,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 204 472,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

14 851,-

BYGGEÅR

1919

Din megler



Thea Langsether Borch

Eiendomsmegler | Partner

thea.borch@emera.no

+47 958 08 257

Thea har hjulpet kunder med boligsalg siden 2018 og har opparbeidet seg solid kompetanse og et sterkt omdømme. Med høy kundetilfredshet er hun eiendomsmegleren for deg som ønsker en trygg, profesjonell og lønnsom bolighandel.

Hun har øye for detaljer og jobber målrettet for å gi hver bolig de beste forutsetningene i markedet. Hun er ærlig, tilgjengelig og overlater ingenting til tilfeldighetene. Med høy fokus på kvalitet og tilgjengelighet gjennom hele prosessen kommer resultatene av seg selv.









































Plantegning





Selsbanes gate 43B

1. etasje



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Fotograf Kalle Punsvik / Punsvikfoto.no

SELSBANES GATE 43B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 900 000

Omkostning kjøper

2 900 000 (Prisantydning)
204 472 (Andel av fellesgjeld)

3 104 472 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)
545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt)

3 105 562 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 105 562

Verditakst

Kr 2 900 000

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 286,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer:

Andel renter fellesgjeld: 848,-
Andel avdrag fellesgjeld: 524,-
Felleskostnader: 3 815,-
Altibox aksesspunkt: 99,-

Fellesgjeld

Kr 204 472 pr. 08.06.2026

Borettslagets lån utgjør totalt kr 919 994,- pr. 08.06.2026, og fellesgjeldens første termin var i mars 2026. Renten på lånet utgjør 5,15 % pr 08.06.2026. Restløpetid er fram til 29.12.2045.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånet har IN avtale som betyr individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Altibox/Signal.
Selger betaler i dag 399 kr for internett pr. mnd. Internett er ikke inkludert i felleskostnadene.
Selger har ikke TV-kanaler og bruker kun strømmetjeneste.
Altibox access point er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 851 pr. 08.06.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 535 520 (2024)
Formuesverdi sekundær: Kr 2 142 081 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I

beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og populært boligområde på Oscarsborg, like ovenfor Narvik sentrum. Her kombineres sentrumsnær beliggenhet med rolige omgivelser og nærhet til flotte rekreasjonsmuligheter.

Fra boligen er det kort gangavstand til dagligvarebutikker, kjøpesenter, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Narvik sentrum byr på et variert utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og offentlige tjenester, alt innen komfortabel rekkevidde. Bussforbindelser og togstasjon er også lett tilgjengelig fra eiendommen.

For barnefamilier er det kort vei til både skoler og barnehager. Området anses som attraktivt for både unge, voksne og eldre. Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener – sentrumsnær komfort og naturnære kvaliteter.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Tore Hunds gate ca. 3 min gange fra leiligheten.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Skistua skole 1.-7. kl - 12 min gange

Frydenlund skole 1.-7. kl - 13 min gange

Narvik ungdomsskole 8. - 10. kl - 13 min gange

Oscarsborg vgs 3 min gange

Narvik vgs - Frydenlund 14 min gange

Skarpen barnehage 3 min gange

Banktrollet barnehage 5 min

Pingvinn barnehage 5 min

Parkering

Det fremkommer av forretningsførers opplysninger og opplysninger fra selger at leiligheten har bruksrett til en parkeringsplass som ligger på borettslagets fellesareal. parkeringsplass. Bruksretten er ikke regulert i form av vedtekter, husordensregler eller tinglyst på borettslagets eiendom. Det anbefales at borettslaget gjør dette slik at hver andelseier kan sikre rettsvern for sin parkeringsplass. Det presiseres at borettslaget senere kan vedta endringer i organiseringen av parkeringsplassene.

Det er montert elbil lader på parkeringsplassen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 634.6 m²

Tomten er svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer

og gruslagt innkjøring.
Eier opplyser at disponerer parkering på felles utvendig oppstillingsplass, det er montert EI-bil ladder ved parkeringsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for ombygging/bruksendring - 5 leiligheter, datert 20.01.2009. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjent byggemelding for oppføring av garasje og porthus med terrasse datert 11. mars 1988.

det foreligger godkjente brukstegninger fra 02.03.2007 som stemmer med dagens bruk.

Innhold

1. etasje BRA-i = 68 m²: Entré, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken og bad.

Kjeller BRA-e = 10 m²: Bod.

TBA = 9 m²: Veranda.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 9 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Standard

Andelsleilighet av god standrad. Leiligheten og felles bygningssmasse ble betydelig oppusset/renovert i 2007.

Det første som møter deg i denne fine leiligheten er entréen med skyvedørgarderobe. videre er det adkomst til stue og det ene soverommet.

Bad:

Årstall 2007. romslig bad med mye plass til morgenstell og oppbevaring. Delikat bad med fine, lune farger. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Flatt gulv med stedvis fall i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot våtrom.

Kjøkken:

Pent og tidløst kjøkken med mye benk- og skapplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Pen stue med moderne nyanser på veggene. De store vinduene i leiligheten gir godt med lysinnslipp i stue og kjøkken. Utgang fra stuen til veranda. Ettermiddagssol på verandaen fra ca. kl. 13 til kl. 21. Ellers sol i hage og på felles platting til andre tider på dagen. Selger opplyser om at det er godt isolert mellom etasjene.

Hovedsoverommet er svalt uten morgen- og formiddagssol.

Pent gjesterom med garderobeløsning.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Skjulte vannledninger er av ukjent type.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Skjulte avløpsledninger er av ukjent type.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i felles berederom i kjeller.

Elektrisk anlegg:

Nytt elektrisk anlegg leiligheten i 2007.

El bil ladd og overspenningsvern installert mai 2026, samt kontroll av koblingspunkter, utført av Haneseth Elektro.

Følgende hvitevarer medfølger: Integreert komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Ivarskap i stue er ikke fastmontert og medfølger ikke. TV medfølger ikke. Kommode inne i garderobeskap i gangen medfølger ikke.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Harry Eidstø

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- I Juni 2024 sprakk en kobling inne i WC-cisterne, og det piplet vann ut gjennom spyleknappen/betjeningsplaten og rant ned på gulvet. Var en liten mengde. Rørlegger fra Ofoten rør var her samme dag og byttet koblingen. Ingen ytterligere arbeid var nødvendig.

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

- I 2025 ble hele taket på tilbygget over leilighet H101 (ikke denne) skiftet ut pga vanninntrenging over tid. Arbeidet ble utført av Viggo Remman AS og takteking av JM føre. Det ble tatt opp et fellelån ifbm denne jobben.

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

- Ja, kun av faglært. Installert elbillader i Mai 2026 (se vedlagt samsvarserklæring). Kontrollert elektriske punkter ifbm innsetting av verandadør (se vedlagt

samsvarserklæring). Haneseth elektro.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Zaptec Go montert Mai 2026. Samtidig montert Zaptec sense lastbalansering i HAN-port, slik at man via f.eks Tibber-app kan styre ladingen etter strømforbruket i boligen og spotpris.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

1) Se beskrivelse lenger opp, nytt tak på tilbygg samt veranda over tilbygg i 2025. Utført i sin helhet av fagfolk. Viggo remman AS og JM Føre

2) Innsetting av verandadør og bygging av veranda til leiligheten som selges er gjort på egeninnsats av faglært tømmer. Høst 2025/ferdigstilt vår 2026.

Pkt. 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)?

- Under stort væromslag vår 2026 tilkommet fuktflakk i tak i leilighet H202 (gjelder ikke denne leiligheten). Tørket spontant opp og har ikke gjentatt seg. Styret i borettslaget har konferert med Viggo Remman AS som kjenner bygget og mente dette kunne være kondens. Det er avtalt et tilsyn for nærmere undersøkelser etter sommeren 2026.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers

egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 09.05.2026. El bil ladder og overspenningsvern installert mai 2026.

Moderniseringer og påkostninger: - Ny veranda.

Verandaen er unntatt søknadsplikt til kommunen pga størrelse. Melding om tilbygg er sendt til kommunen 29.05.2026.

- Nytt utvendig tak og veranda på tilbygg i borettslaget utført høst 2025 i sin helhet av Viggo Remman AS og taktekker JM føre. Derav tilkommet fellesgjeld.
- Høsten 2025 er det montert ny klemlist langs vortepapp på grunnmur ifbm med montering av min veranda, da dette var en TG2 feil i forrige takstrappport. Selvgjort.
- Nisje til TV er tettet høst 2024, selvgjort. Denne nisjen var fra 2007/08 og var tilpasset TV-størrelse på den tiden som var betydelig mindre enn dagens TV-er. Elektriske punkter er godkjent av Haneseth elektro, dokumentasjon vedlagt
- Alle vegger i leiligheten er malt i perioden 2024-2026
- Nye plissegardiner på vinduer med Up & Down funksjon i 2024/25.
- Oppvarming med Mill panelovner med wifi, kjøpt nye høst 2024, styres via Tibber app som en fungerende smarhub (fungerer også med pulsmåler og elbillader).

Bebyggelsen

På eiendommen står en flermannsbolig med 5 boenheter. Bygningen er i 2 etasjer samt loft og kjeller. Gjeldende andel 2 ligger i 1 etasje.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer

tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3 - lags glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda konstruert med trevirke.

Stående spilerekkeverk i malt utførelse og dekke av mørre royal.

INNENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Vinduer:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert sprekkdannelse i vinduskarm. Enkelte vinduer fremstår litt værslitte.

Dører:

- Det er registrert mindre hakk og overflateskader i karm og ytterdør. Forholdet vurderes som normal slitasje og brukspåvirkning.

Overflater:

- Det er registrert noe knirk i gulvoverflater. Videre er det registrert bomlyd i enkelte gulvfliser i gang, uten indikasjoner på løse fliser ved befaringstidspunktet.

Innvendige dører:

- Det er registrert at karm/dørblad har små hakk/skader i overflater.

Bad:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke registrert synlig tettesjikt eller membranoppkant ved dørterskel.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner.
- Innredningen har mindre slitasje med noe løs kantlaminering i ett hjørne av benkeplaten. Det er også registrert mindre svelling i benkeplate under/ved vask.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vannledninger:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Andre innvendige forhold: Eier opplyser at de disponerer/eier bod (9,5 kvm) i felles kjeller. Boder tilhører

fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Øvrig informasjon

Adresse

Selsbanes gate 43B, 8514 NARVIK

Gnr. 40, bnr. 91, ideell andel 1/1

i Narvik kommune.Andelsnr. 2 i Selsbanesgate 43 Brl med orgnr. 992030488

Selger

Anna Ruø Langeteig

Borettslag

Selsbanesgate 43 Brl

Organisasjonsnummer: 992030488

Andelsnummer: 2

Selsbanes gate 43 er et frittstående borettslag.

Borettslaget består av 5 boenheter.

OMT BBL er forretningsfører.

Styreleder er Anna Lihagen. lihagenanna@gmail.com

Revisor er Hålogaland Revisjon AS.

Borettslagets årsresultat for 2024 var 5.049.102,-

Borettslagets årsresultat for 2025 var -906.587,-

Budsjettert årsresultat for 2026 er 28.464,-

Beboerne i borettslaget deler på oppgaver som trappevask, brøyting og gressklipping. Gjeldende leilighet har ansvar for trappevask fra inngangspartiet og opp til inngangsdør for gjeldende boenhet. Alle måker snø fra sin egen parkeringsplass.

Borettslagets forsikringselskap: If
 Polisenummer fellesforsikring: SP0003266581

Husdyr: Det følger av borettslagets vedtekter at dyrehold ikke er tillatt. En andelseier kan i henhold til vedtektene likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten lyses ut etter at selger har akseptert bud på andelen. Fristen for avklaring er på 1 uke etter at skriftlig bud/kontrakt er forelagt styret. Konferer med megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Dersom ervervet er i strid med krav om at kun fysiske personer kan være andelseiere, eller at ingen kan eie mer enn en andel skal styret nekte å godkjenne. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier, ligger hos kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Dersom kjøper ikke blir godkjent gjøres oppmerksom på at kjøper er forpliktet til å gjennomføre avtalen med selger, herunder foreta fullt oppgjør, og deretter videreselge boligen til noen som kan godkjennes.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det ble avholdt generalforsamling den 04.05.2026.

Der ble det vedtatt av det skal undersøkes om eksisterende luftventiler i ytterveggen er mulig å åpne opp samt se om dette henger sammen med kondens/vannskaden i taket på en av beboernes leilighet (ref. selgers egenerklæring). Viggo Remman kommer på befaringsferie etter fellesferien i 2026.

Vedtekter/husordensregler

Borettslaget har vedtekter og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innnetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Panelovner, kjøpt nye høsten 2024.

Styres via Tibber app som en fungerende smarthus. Varmekabler i gulv i gangen og på badet.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 12 487 kWh. Dette var fra i 2025. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Forslag til ny arealdel til kommuneplanen er sendt på høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 26.04.2026. Planforslaget kan ses her: <https://www.narvik.kommune.no/kunngjoringer/horing-og-offentlig-ettersyn-kommuneplanens-arealdel-2026-2040-for-narvik-kommune.10632.aspx>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1806/40/91:

21.01.1920 - Dokumentnr: 900178 - Erklæring/avtale Bestemmelse om vannledning tilknyttet jernbanens vannledning

i kummen utenfor inspektørboligen på nærmere vilkår. Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i

boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å

heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

Selgers egenerklæring, tilstandsrapport, bygningstegninger, ferdigattest, byggemelding veranda, vedtak tilbygg, energiattest, kartutsnitt, vedtekter, protokoll generalforsamling, årsmelding, einedomskart, matrikkelrapport, info forretningsfører.

Oppdragsansvarlig

Thea Langsether Borch
Eiendomsmegler | Partner
thea.borch@emera.no
Tlf: 958 08 257

Ansvarlig megler

Thea Langsether Borch
Eiendomsmegler | Partner
thea.borch@emera.no
Tlf: 958 08 257

Meglerforetaket

Narvik Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 937249020
Kongensgate 44,
Tlf: 913 33 768

Salgsoppgavedato

12.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer






Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SELSBANES GATE 43B

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet
 Selsbanes gate 43 B, 8514 NARVIK
 NARVIK kommune
 # gnr. 40, bnr. 91
 # Andelsnummer 2

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 21570-1238

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RC6709

Autorisert foretak: Eidstø AS

Sertifisert Takstingeniør: Harry Andreas Eidstø

Vår ref: Harry Andreas
Eidstø



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Eidstø AS

Uavhengig takstfirma i Narvik med tjenester innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon og byggeteknisk rådgivning.

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:
Metallplater

NEDLØP OG BESLAG:
Takrenner og nedløp av metall.

VEGGKONSTRUKSJON:
Trekonstruksjon fra byggeår.
Modernisert ved ombygging.

TAKKONSTRUKSJON:
Fra byggeår.

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

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3 - lags glassfelt.

BALKONGER OG TERRASSER:
Veranda konstruert med trevirke.
Stående spilerekkverk i malt utførelse og dekke av mørre royal.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

ETASJESKILLE:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

PIPE OG ILDSTED:
Det er ikke montert ildsted i leilighet.

INNVEDIGE DØRER:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

SPORTSBOD:
Eier opplyser at de disponerer/eier bod (9,5 kvm) i felles kjeller.
Boder tilhører fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM:

GENERELL:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:
Veggene har fliser.
Taket er malt.

OVERFLATER GULV:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Det er plastsluk og smøremembran.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON:
Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

OVERFLATER OG INNREDNING:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

HVITEVARER:
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

AVTREKK:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Skjulte vannledninger er av ukjent type

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

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMTVANNSTANK:
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i felles berederom i kjeller.

ELEKTRISK ANLEGG:
El/sikringssskap m/automatsikringer. Måler for fjernavlesning. 50 amp.
hovedsikring.
Nytt elektrisk anlegg leiligheten i 2007.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

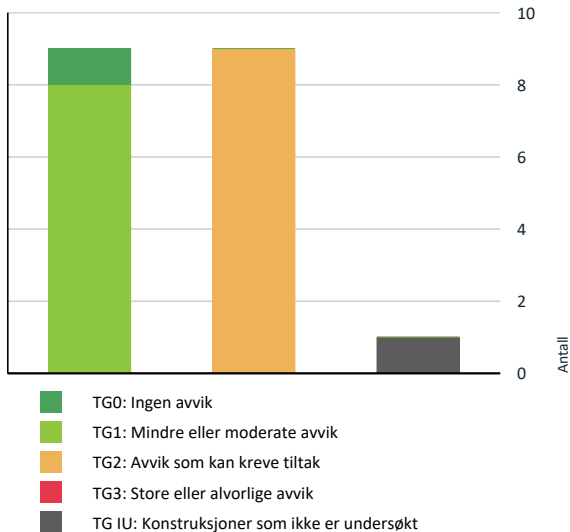
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert sprekke dannelse i vinduskarm. Enkelte vinduer fremstår litt værslitte.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mindre hakk og overflateskader i karm og ytterdør. Forholdet vurderes som normal slitasje og brukspåvirkning.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i gulvoverflater. Videre er det registrert bomlyd i enkelte gulvfliser i gang, uten indikasjoner på løse fliser ved befaringstidspunktet.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at karmen/dørblad har små hakk/skader i overflater.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er videre registrert avvik i fallforholdene mot sluk sett opp mot kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Løsning og utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd sisterner er ukjent. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membranoppkant ved dørterskel, noe som medfører usikkerhet rundt tettesjiktets utførelse og funksjon på disse områdene.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke registrert synlig tettesjikt eller membranoppkant ved dørterskel.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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


Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne. Innredningen har mindre slitasje med noe løs kantlaminering i ett hjørne av benkeplaten. Det er også registrert mindre svelling i benkeplate under/ved vask.


Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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

Brannslukningsutstyr er for gammelt

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1919

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Andelsleilighet av god standard. Leiligheten og felles bygningsmasse ble betydelig oppusset/renovert i 2007.

Vedlikehold

Leiligheten og felles bygningsmasse fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Noe vedlikehold må likevel kunne påregnes.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bygningen er oppusset, ombygd og renovert i 2007/2008
---------------	---

UTVENDIG

IG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert sprekke dannelse i vinduskarm. Enkelte vinduer fremstår litt værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:

Sprekker og værslitasje kan medføre økt fuktbelastning på treverket og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Over tid kan dette føre til ytterligere nedbrytning av karm- og vindusdetaljer.

Tiltak:

Vinduer og karmen bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling. Sprekker og skader bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og nedbrytning av treverket.



Tilstandsrapport

IG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre hakk og overflateskader i karm og ytterdør. Forholdet vurderes som normal slitasje og brukspåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning.

Tiltak:

Lokale skader bør utbedres og overflatebehandles ved behov for å opprettholde beskyttelse og estetisk uttrykk.



IG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda konstruert med trevirke.

Stående spillerekkverk i malt utførelse og dekke av mørke royal.



INNSENDIG

IG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe knirk i gulvoverflater. Videre er det registrert bomlyd i enkelte gulvfliser i gang, uten indikasjoner på løse fliser ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Knirk i gulv skyldes normalt bevegelser i konstruksjonen eller mellom bygningsdeler. Bomlyd i fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, og kan over tid medføre økt risiko for sprekkdannelser eller løse fliser.

Tiltak:

Dersom det oppstår løse fliser, sprekkdannelser eller økende bevegelser, bør nødvendige utbedringer utføres. Knirk i gulvoverflater kan reduseres ved rehabilitering eller oppgradering av gulv overflate..

IG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke montert ildsted i leilighet.

IG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at karmen/dørblad har små hakk/skader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av overflater etter behov



IG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at de disponerer/eier bod (9,5 kvm) i felles kjeller.

Boder tilhører fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Flatt gulv
Flatt gulv med stedvis fall i dusjsone

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er videre registrert avvik i fallforholdene mot sluk sett opp mot kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Løsning og utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd sisterner er ukjent. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membranoppkant ved dørterskel, noe som medfører usikkerhet rundt tettesjiktets utførelse og funksjon på disse områdene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens:

Mangelfulle fallforhold og begrenset høydeforskjell ved dørterskel kan redusere våtrommets evne til å holde vann innenfor rommet ved lekkasjer eller vannsøl. Ukjent utførelse av tettesjikt ved innebygd systerne og dørterskel medfører økt usikkerhet knyttet til risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Tiltak:

For å redusere risikoen for vannuttrenning til tilstøtende rom anbefales det å etablere en tett og tilfredsstillende membranoppkant ved dørterskel. For å oppnå TG 0 eller TG 1 må fallforholdene til sluk og høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel utbedres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav og anbefalinger. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet anbefales det også å dokumentere og sikre tilfredsstillende utførelse av tettesjikt ved innebygd systerne og dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke registrert synlig tettesjikt eller membranoppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Membranens alder medfører økt risiko for redusert funksjon og utettheter. Manglende synlig membranoppkant ved dørterskel gir usikkerhet knyttet til våtrommets evne til å hindre vann i å trenge ut av rommet ved lekkasjer eller vannsøl.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en tett og tilfredsstillende oppkant ved dørterskel. For å oppnå



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde systerne. Innredningen har mindre slitasje med noe løs kantlamining i ett hjørne av benkeplaten. Det er også registrert mindre svelling i benkeplate under/ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende lekkasjevarsling fra innebygd sisterne kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages før skade har oppstått. Løs kantlaminering og svelling i benkeplate indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre oppsvelling og nedbrytning av materialet over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Skadet kantlaminering bør utbedres, og områder med fuktpåvirkning bør forsegles eller repareres for å begrense videre skadeutvikling.



Noe løs kant laminering



Svelling under benkeplate.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot våtrom.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skjulte vannledninger er av ukjent type

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i felles berederom i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El/sikringsskap m/automatsikringer. Måler for fjernavlesning. 50 amp. hovedsikring.
Nytt elektrisk anlegg leiligheten i 2007.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Nytt el-anlegg i 2007 ifbm totalreovering av bygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Haneseth elektro 2026
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Nytt el-anlegg 2007. El bil laddere og overspenningsvern installert mai 2026, samt kontroll av koblingspunkter, utført av Haneseth Elektro
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det forligger ingen DLE-rapport siste 5 år og mangelfull samsvarserklæring på elektriskarbeid og derfor bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsutstyr er for gammelt

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/68 m²

Borettslagsleilighet: Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 100 000

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 uten fradrag		3 100 000
----------------------------------	--	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	14 851
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	206 030
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi		2 900 000
--------------------------------	--	------------------

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	63 432
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 500

Teknisk verdi bygninger

Borettslagsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Borettslagsleilighet	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

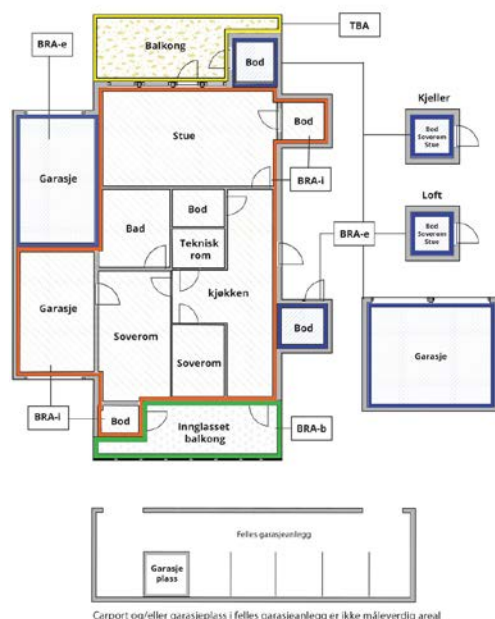
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	9
Kjeller		10		10	
SUM	68	10			9
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Anna Ruø Langeteig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	40	91		0	634.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Selsbanes gate 43 B

Hjemmelshaver

Selsbanesgate 43 Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SELSBANESGATE 43 BRL	992030488		OMT BBL	Langeteig Anna Ruø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2	5 000	14 851 31.12.2025	206 030 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i 1. etasje i et veletablert boligområde, sentralt på Oscarsborg. Kort avstand til kjøpesenter, universitet, barnehage, dagligvarebutikk og friluftsområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eid tomt på ca. 634 m².

Tomten er svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer og gruslagt innkjøring.

Eier opplyser at disponerer parkering på felles utvendig oppstillingsplass, det er montert El-bil ladder ved parkeringsplass

Tinglyste/andre forhold

Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.

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

Bebyggelsen

På eiendommen står en flermannsbolig med 5 boenheter. Bygningen er i 2 etasjer samt loft og kjeller.

Andel 2 ligger i 1 etasje.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP0003266581

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Nei
Egenerklæring - El sjekk			Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	
2	12.06.2026	
3	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RC6709>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260030	
Selger 1 navn	
Anna Ruø Langeteig	
Gateadresse	
Selsbanes gate 43B	
Poststed	Postnr
NARVIK	8514
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	Gjennom borettslaget

Document reference: 06260030

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: ARL

1

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

Beskrivelse

I Juni 2024 sprakk en kobling inne i WC-cisterne, og det piplet vann ut gjennom spyleknapp/betjeningsplaten og rant ned på gulvet. Var en liten mengde. Rørlegger fra Ofoten rør var her samme dag og byttet koblingen. Ingen ytterligere arbeid var nødvendig.

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

Svar

Nei

- 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

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

I 2025 ble hele taket på tilbygget over leilighet H101 (ikke denne) skiftet ut pga vanninntrenging over tid. Arbeidet ble utført av Viggo Remman AS og taktekking av JM føre. Det ble tatt opp et felleslån ifbm denne jobben.

- 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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert elbillader i Mai 2026 (se vedlagt samsvarserklæring). Kontrollert elektriske punkter ifbm innsetting av verandadør (se vedlagt samsvarserklæring).

Arbeid utført av

Haneseth elektro

- 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

Zaptec Go montert Mai 2026. Samtidig montert Zaptec sense lastbalansering i HAN-port, slik at man via f.eks Tibber-app kan styre ladingen etter strømforbruket i boligen og spotpris.

- 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1) Se beskrivelse lenger opp, nytt tak på tilbygg samt veranda over tilbygg i 2025. Utført i sin helhet av fagfolk. 2) Innsetting av verandadør og bygging av veranda til leiligheten som selges er gjort på egeninnsats av faglært tømrer. Høst 2025/ferdigstilt vår 2026.

Arbeid utført av

Viggo remman AS og JM Førre

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

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

Beskrivelse

Under stort værromslag vår 2026 tilkommet fuktflakk i tak i leilighet H202 (gjelder ikke denne leiligheten). Tørket spontant opp og har ikke gjort seg. Styret i borettslaget har konferert med Viggo Remman AS som kjenner bygget og mente dette kunne være kondens. Det er avtalt et tilsyn for nærmere undersøkelser etter sommeren 2026.

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

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

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 (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Langeteig	6c2aa522eda8ab6504c6 ba70bef511bd067d027a	08.06.2026 12:01:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260030

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>





ENHET AREAL OG BYGGESAK

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 1)

Selsbanesgate 43	Gnr:40	Bnr:91
------------------	--------	--------

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
Thomas Nystad Selsbanesgate 43 8514 Narvik	IBV AS Frydenlundsgate 8 8516 Narvik

Spesifikasjon:	
Tiltakets/byggets art :	Ombygging/bruksendring – 5 leiligheter
Saksnummer :	06/3032
Dato vedtak :	29.05.2007
Vedtaksnummer :	230/07
Dato sluttkontroll :	13.01.2009 og 14.01.2009
Kontrollansvarlig :	IBV AS, Ofoten Rør AS, Byggm. John A. Nystad, Håndverkscompagniet AS

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader:

- Ferdigattest gis på bakgrunn av mottatt bekreftelse på at arbeidene er utført som prosjektert, jfr kontrollerklæringer for utførelse fra ansvarlig kontrollerende foretak, mottatt 16.01.2009.

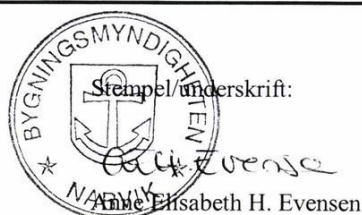
Saksbehandler: Vigdis Johansen

Sted:

Dato:

Narvik

20.01.2009



Kopi sendt til:

Funksjon:
SØK
Brannvesen
Eiendomsregister
Kommunale avgifter

Ansvarlig foretak/Navn:
IBV AS
Brann og beredskap
GAB-ansvarlig
Narvik VAR KF v/ab.ansv.

Adresse:
Frydenlundsgate 8, 8516 Narvik
Her
Her
Her

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	40	91				
Adresse				Postnr	Poststed	
Selsbanesgate 43				8514	Narvik	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Leilighet 3 og 4 i 2. etasje

NARVIK KOMMUNETORG

K-KODE	07	SAKSBEH.
SAKSNR.	0613032	DOKNR.

07 DES 2007
Areal 12

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
IBV AS

Dato	Underskrift
301107	Mikhail Belov

Gjentas med blokkbokstaver
MIKHAIL BELOV

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse			Postnr.	Poststed	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest : _____

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :		

Energiforsyning			
Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver	
Foretak/tiltakshaver	
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Selsbanesgate 43 BRL mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Hos Anna Lihagen.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteliste

John Eirik Strøm

Tom Fredrik Indresand

Anna Lihagen

Anna Langeteig

Vedtak:

Andelseiere

John Eirik Strøm

Tom Fredrik Indresand

Anna Lihagen

Anna Langeteig

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: John Eirik Strøm

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Anna Lihagen

1.4 Valg av minimum en person til å signere protokoll i tillegg til møteleder

Vedtak:

Til å signere protokoll sammen med møteleder ble valgt: Tom Fredrik Indresand, Anna Lihagen

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen skal være sendt ut minimum 8 dager og senest 20 dager før møtet.

Vedtak:

Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding 2025

Årsmelding fra styret gjennomgås.

Vedtak:

Årsmelding gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025

Årsregnskap med noter.

Vedtak:

Regnskap godkjent.

4. Revisjonsberetning

Revisjonsberetning tas til etterretning.

Vedtak:

Revisjonsberetning tatt til etterretning.

5. Styrehonorar

Honorar til styret for foregående år.

Styreleder, John-Eirik Strøm
Styremedlem, Tom Fredrik Indresand
Styremedlem, Anna Lihagen
Varamedlem, Anna Ruø Langeteig

Vedtak:

Vedtatt honorarbeløp til styret for foregående år fordelt slik:

Styreleder, John-Eirik Strøm
Styremedlem, Tom Fredrik Indresand
Styremedlem, Anna Lihagen
Varamedlem, Anna Ruø Langeteig

Totalt kr ____0____,-

6. Valg av styre.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år

Vedtak:

Anna Lihagen velges som ny styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for 1 år

Vedtak:

John Eirik Strøm trer inn i Anna Lihagen styremedlemsverv for 1 år.

Tom Fredrik Indresand fortsetter i 1 år til.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år

Vedtak:

Anna Langeteig fortsetter som vara i 1 år til.

7. Saker fra styret/innkomne saker fra eiere

7.1 Lufteventiler

På grunn av mye fukt inne i leiligheten(e), spesielt på vinteren er det behov for bedre lufting.

Vedtak:

Vi skal få undersøkt om eksisterende lufteventiler i ytterveggen er mulig å åpne opp samt se om dette henger sammen med kondens/vannskaden i taket på Toms leilighet. John Eirik har opprettet dialog med Viggo Remman som kommer på befaring etter fellesferien 2026.

Protokoll for Selsbanesgate 43 BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John-Eirik Strøm (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Anna Lihagen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Tom Fredrik Indresand (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Anna Ruø Langeteig (sign.)	26.05.2026

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Selsbanes gate 43B	H0101	40/91	71	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LANGETEIG ANNA RUØ 250895*****	Eiendomsrett 1/1	Selsbanes gate 43B 8514	Bosatt

Vegadresse: Selsbanes gate 43 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8514 NARVIK	Kirkesogn	10060101 Narvik
Grunnkrets	502 Øvre Lillebakken-Diagonalgata	Tettsted	7512 Narvik
Valgkrets	2 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11008755		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1925

1: Bygning 11008755: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.01.1925

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	445
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	445
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	5

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.01.1919	01.09.1987
Igangsettingsstillatelse	01.01.1919	10.09.1987
Tatt i bruk	01.01.1925	01.09.1988
Endre bygningsdata	16.11.2023	16.11.2023

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	62	0	62	0	0	0
H02	2	113	0	113	0	0	0



H01	2	178	0	178	0	0	0
K01	0	92	0	92	0	0	0

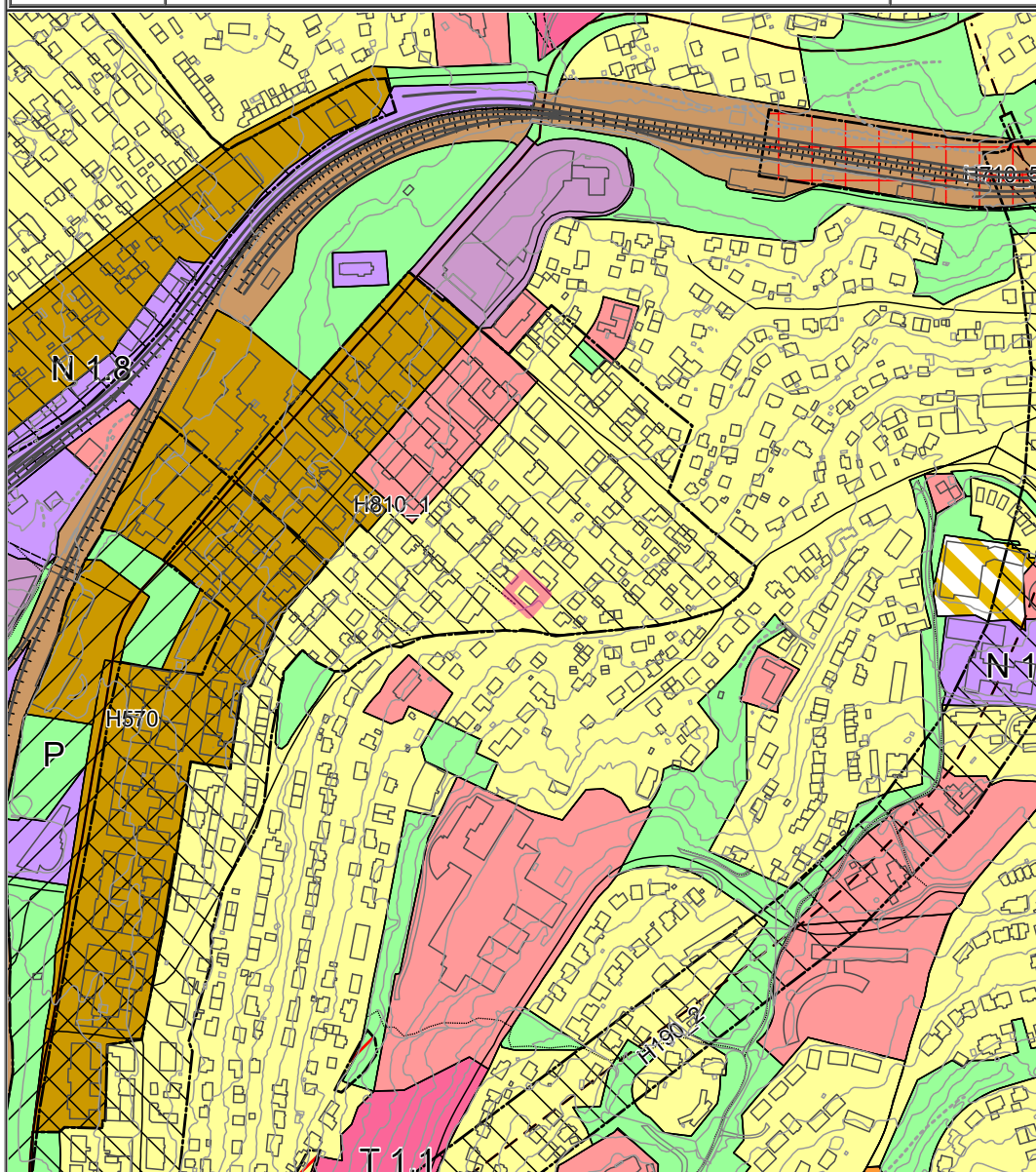
Borettslag

Navn	SELSBANESGATE 43 BRL	Org.nr	992030488
Adresse	c/o OMT BBL Dronningens gate 35, 8514 NARVIK	Ant. andeler	3

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	40/91	634.6	

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 91	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Selsbanes gate 43B, 8514 NARVIK					
Hj.haver/Fester:	SELSBANESGATE 43 BRL, c/o OMT BBL, Dronningens gate 35, 8514 NARVIK					
NARVIK KOMMUNE	Dato: 6/6-2025	Sign:			Målestokk 1:5000	



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

Side 1/2



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

	Traktorveg midtlinje		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Fjernveg - Tunnel - Nåværende
	Fjernveg - Tunnel - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - Bro mv. - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Fremtidig
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
	Ras- og skredfare		Krav om felles planlegging
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Kjøpesenter - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
	Bane - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende
	Naturområde - Nåværende		Turdrag - Nåværende
	Friområde - Nåværende		Park - Nåværende

VEDTEKTER

1. 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 1-1 NAVN

Borettslaget skal hete Selsbanesgate 43 BRL

1-2 1-2 Formål

Selsbanesgate 43 BRL er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 1-3 Forretningslokaler

Forretningskontoret er i Narvik kommune

2. 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på Kr. 5 000,-. Andelseierne hefter ikke personlig for lagets forpliktelser.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2-2 2-2 Sameie i andel

Personer/selskaper som skal bo i, eller ønsker å leie ut kan bli sameier i andel.

2-2 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt.2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjenning som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk med en eller flere erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3. BORETT, BRUKSOVERLATING OG FORKJØPSRETT

3-1 3-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruke av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 3-2 Bruksoverlating og Forkjøpsrett

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.
Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

3-3 3-3 Forkjøpsrett

Ved salg av andel i borettslaget har øvrige andelseiere forkjøpsrett på og vurder kjøp av eventuell andel. Dette skal ikke være til noe hinder for den/de som ønsker å selge sin andel. Etter at salg i det åpne marked er gjennomført og eventuell budrunde avsluttet, har øvrige andelseiere i laget mulighet til å vurdere kjøp av andel til høyest bud, det vil si tre inn i eksisterende kontrakt med gjeldende kontraktsvilkår.

Vurderingsperioden strekker seg inntil 1 uke etter at skriftlig bud/kontrakt er forelagt styret i lagt.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 4-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. Borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

4-2 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler eller lignende.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

5. SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

5-1 5-1 Mislighold

Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

5-2 5-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens §

5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 5-3 Fravikelse

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelsierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 6-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

6-2 6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. STYRET

7-1. 7-1. Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 3 styremedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Som styre- og varamedlemmer kan både andelseiere og andre personer velges.

Styret velges for ett år av gangen.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styret kan gjenvelges.

7-2 7-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styreleder ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styre sakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7-3 7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til Stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to Tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Borettslagslovens § 3-2 annet ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran Innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

8. 8. FORRETNINGSFØRSEL

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

9. 9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 9-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 9-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

9-3 9-3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-4 9-4 Varsel om innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for Møtet og om frist for innlevering av saker som ønsker behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være På minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om Nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 første avsnitt.

9-5 9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-6 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre Generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 9-8 Vedtak på generalforsamling

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsettes at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET; TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 10-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor tredjeperson om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

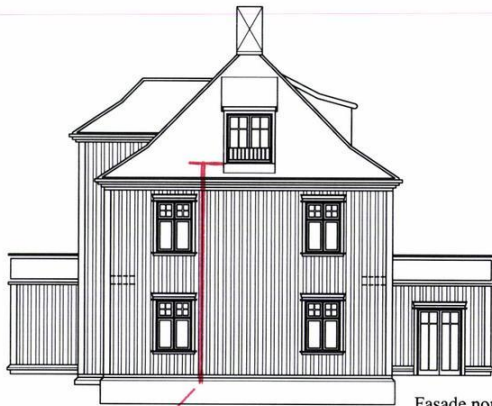
11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGET

11-1 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

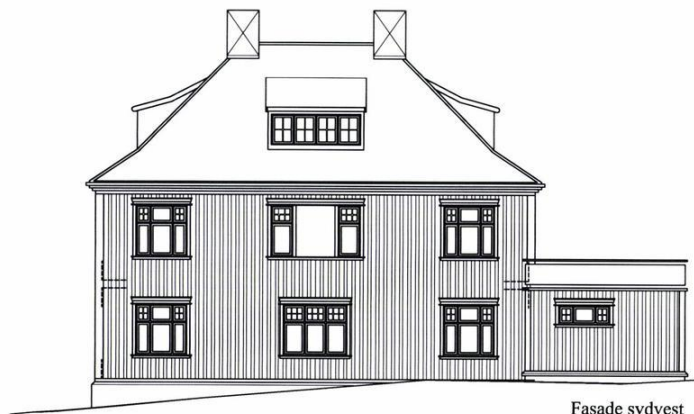


Fasade nordvest

BRANNSTIGE



Fasade sydøst



Fasade sydvest



Fasade nordøst



Thomas Nystad
Selsbanegate 43
Ombygg bolighus

FASADER

NARVIK KOMMUNETORG	
K-KODE	SAKSBEH.
2 5 APR 2007	
SAKS-NR. 06/3032	BL. NR. 6

AT
AT CONSULT

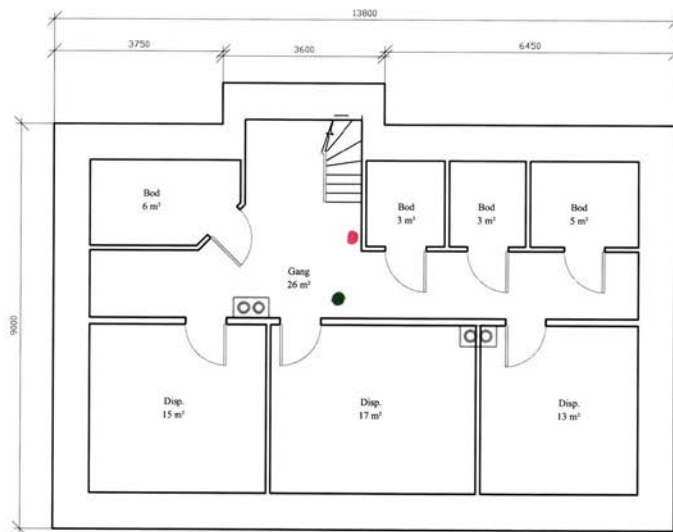
AT CONSULT AS

Dronningens gt. 52/54, Postboks 714,
8509 NARVIK
Tlf. 76 96 56 80 Fax: 76 96 56 99 E-mail: at@at.no www.at.no

RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER

1379

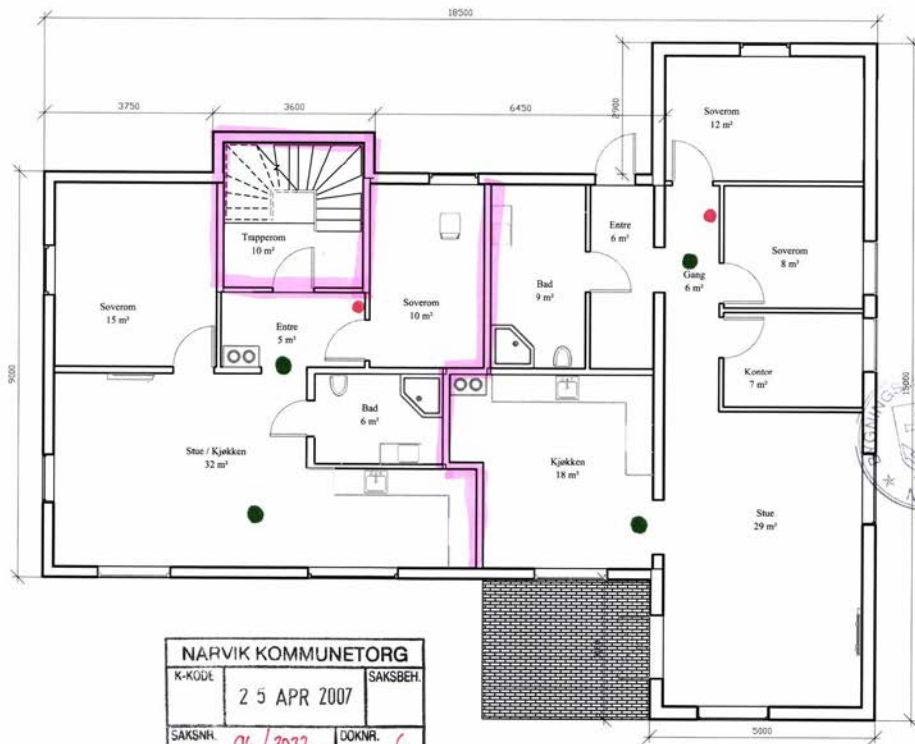
NQ	NQ	
OPPDAGSLEDER	KONSTRUERT/TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:
31.01.07	1:200	
DATE:	MÅLESTOKK:	
1379	Ark/1379-123	
OPPDAGSNR:	FAG	TEGNINGSNR.
		REVISJONSNR:




 Sak 230/07
 29.05.2007
 V. N. R. Flousson

NARVIK KOMMUNETORG		
K-KOUP	2 5 APR 2007	SAKSBEH.
SAKS NR.	06 / 3032	DOK NR. 6

Planløsning kjeller	Thomas Nystad
Målestokk	1 : 100
Date	12 jan 2007
Prosjektering	T.N.
	Seletansgate 43
	Ombygging bolighus



Sak 230/07

 29.05.2007

 V. H. Martensson

NARVIK KOMMUNETORG			
K-KODE	25 APR 2007		SAKSBEH.
SAKSNR.	06 / 3032	DOKNR.	6

BRANNSKILLEVEGG

- APPARÅT
- BRANNVARSEL

Planløsning 1. etasje	Thomas Nystad
Målestokk	1:100
Dato	12.jan.2007
Prosjektering	T.N.
Selsbanegate 43	
Ombygging bolighus	



IBV AS
Frydenlundsgate 8

8516 NARVIK

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)
06/3032-8/GBNR-40/91, K2-L42/VIMA

Deres ref.

Narvik, 29.05.2007

Tillatelse til tiltak - ombygging - bruksendring - gnr. 40, bnr. 91, Selsbanes gate 43

Viser til søknad om tillatelse til tiltak mottatt 02.03.2007, vårt brev av 16.01.2007, samt øvrig korrespondanse og kontakt i saken

Området er avsatt til boligområde i henhold til *Kommunedelplan for Narvikhalvøya*, vedtatt 09.10.1997.

Søknaden, i henhold til plan- og bygningsloven § 93, inneholder beskrivelse, byggetegninger, situasjonsplan, kontrollplaner for prosjektering og utførelse og kvittert gjenpart av nabovarsel.

Det søkes om tillatelse til ombygging/bruksendring fra 2 til 5 boenheter. Tiltaket omfatter ombygging/fasadeendring/bruksendring av garasjedel til boligformål, og tiltaket vil føre til endring av bruksareal til boligformål på 62 m². Totalt bruksareal til bolig blir etter ombygging 445 m².

Følgende foretak har søkt om ansvarsrett / lokal godkjenning av foretak:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • Ansv. søker (SØK Bygningstiltak, tilt.kl. 2): | IBV AS |
| • Ansv. prosjekterende (PRO Bygningstiltak, tilt.kl. 2): | IBV AS |
| • Ansv. kontr. for prosj. (KPR Bygningstiltak, tilt.kl. 2): | IBV AS |
| • Ansv. prosjekterende (PRO rørinst./sanitær, tilt.kl. 1): | Ofoten Rør AS |
| • Ansv. kontr. for prosj. (KPR rørinst./sanitær, tilt.kl. 1): | Ofoten Rør AS |
| • Ansv. utførende (UTF rørinst./sanitær, tilt.kl. 1): | Ofoten Rør AS |
| • Ansv. kontr. for utførelse (KUT rørinst./sanitær, tilt.kl. 1): | Ofoten Rør AS |
| • Ansv. utførende (UTF våtr.arb./rørgjennomf./påstøp): | Håndverkscompagniet AS |
| • Ansv. kontr. for utførelse (KUT våtr.arb./rørgjennomf./påstøp): | Håndverkscompagniet AS |
| • Ansv. utførende (UTF tømrerarb., tilt.kl.1): | Byggmester John Arne Nystad |
| • Ansv. kontr. for utførelse (KUT tømrerarb., tilt.kl.1): | Byggmester John Arne Nystad |

Saksutredning:

Godkjenning av foretak:

IBV AS søker ansvarsrett som ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen for fagområdene SØK/PRO/KPR; Bygningstiltak, tiltaksklasse 2. Foretaket er sentralt godkjent innenfor de omsøkte godkjenningssområdene, jfr. org.nr. 966323914.

Ofoten Rør AS søker ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende for prosjektering og utførelse for fagområdene PRO/KPR/UTF/KUT; Rørinnstallasjoner/sanitæranlegg, tilt.kl.1. Foretaket er sentralt godkjent innenfor de omsøkte godkjenningssområdene, jfr org.nr. 968277898.

Håndverkscompagniet AS søker lokal godkjenning for ansvarsrett som ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen innenfor fagområdene UTF/KUT; våtromsarbeider, rørgjennomføringer, påstøp, tiltaksklasse 1. Foretaket tilfredsstiller kravene i *Forskrift om godkjenning for ansvarsrett 1997* (GOF) for omsøkte tiltak og har tidligere hatt lokal godkjenning i kommunen.

Byggmester John Arne Nystad søker lokal godkjenning for ansvarsrett som ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen innenfor fagområdene UTF/KUT; tømrerarbeider, tiltaksklasse 1. Foretaket tilfredsstiller kravene i *Forskrift om godkjenning for ansvarsrett 1997* (GOF) for omsøkte tiltak og har tidligere hatt lokal godkjenning i kommunen.

Forhold til reguleringsplan:

Omsøkte tiltak er i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

Øvrige bygningstekniske forhold:

Tiltakshaver må selv avklare forholdet til eventuelle stikkledninger, kabler, luftspenn o.l. på eiendommen. Omlegging vil kunne medføre økonomiske konsekvenser for tiltakshaver.

Forholdet til andre myndigheter:

I forbindelse med ombygging og planlagt parkering på egen eiendom, er det behov for å endre/utvide bruk av avkjørsel fra Selsbanesgate. Det foreligger skriftlig tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel, datert 20.03.2007, saksnr. 06/4047.

Seksjon Veg og park har også hatt saken til uttalelse i forbindelse med etablering av boenhet i eksisterende garasjebygg på eiendommen. Seksjon veg og park har vært på befaring og vurdert saken, og har ingen merknader til søknaden.

Forholdet til naboer:

Søker opplyser at det er mottatt merknad til saken fra nabo i Selsbanesgate 45. Kommunen har også mottatt kopi av merknaden.

Merknad datert 14.02.2007, anmerker at en økning fra to til fem boenheter må sies å være en radikal endring i forhold til dagens situasjon. To innganger for i alt fem leiligheter, som vender mot Selsbanesgate 45, vil føre til betydelig ulempe for naboen ved bruk av terrasse og solplass. Det uttrykkes videre bekymring for innsyn til Selsbanesgate 45 fra nye vinduer. Når det gjelder takterrasse på eksisterende garasjetak, påpeker nabo at det vil bli direkte innsyn ned på hans terrasse og solplass. Videre anmerkes det at forstøtningsmur mot nordøst ikke er dimensjonert for å motstå trafikkklaster på terrengnivå, og at parkering ikke kan tillates her, da dette vil kunne påføre muren skader, og ytterligere forringe utearealene på denne siden av boligen. For å redusere problemene som følge av tiltaket, foreslår nabo at det etableres et gjerde langs hele nabogrensen i en høyde av ca 2 meter, og at utbygger bekoster gjerdet.

Søkers kommentarer til nabomerknad:

Søknaden og prosjektet overholder alle retningslinjer som er gjeldende fra Narvik Kommune med tanke på utearealer, eiendommen er regulert til boligformål med fortetting og søker anser ikke at en økning fra to til fem boenheter er radikal.

Når det gjelder spørsmål om oppfylling av tomten på fasade mot nordøst, bekrefter søker at dette ikke inngår i planene.

Planlagt parkering på nordøst-side flyttes ca 1 meter mot huset, slik at trykket mot forstøtningsmur reduseres. Videre forbeholdes den ene av de to biloppstillingsplassene til gjesteparkering for å unngå kontinuerlig parkering her.

Gjerde bygges langs støttemuren og utføres i tett konstruksjon. Tiltakshaver forbeholder seg retten til materialvalg og utforming og gjerdet bygges slik at god sikt for innkjøring til tomten opprettholdes.

Tiltakshaver ønsker å gjennomføre en felles visuell kontroll av forstøtningsmuren der status og tilstand til eksisterende mur dokumenteres. Skulle forstøtningsmuren skades som følge av parkering på området, vil tiltakshaver stille økonomisk garanti slik at muren vil kunne bli utbedret og forsterket i henhold til gjeldende krav for dimensjonering av slik betongkonstruksjon.

Ansvarlig søker og tiltakshaver mener at de gjennom hele prosessen har vært løsningsorientert og imøteseende mht naboens merknader i saken og at naboens interesser er ivaretatt så langt som mulig.

Vurderinger:

Det bemerkes innledningsvis at det har vært dialog mellom søker og berørte naboer over tid, og at tiltakshaver gjennom prosessen har søkt å tilpasse prosjektet til naboens merknader.

Bygningsmyndigheten har vurdert innholdet i naboens merknad og søkers behandling av disse. Omsøkte tiltak er i henhold til gjeldende planer og lover og anses etter bygningsmyndighetens vurdering ikke å føre til så store ulemper for naboene at tiltaket må justeres ytterligere før tillatelse kan gis.

Andre forhold:

Det foreligger situasjonsplan som viser 6 biloppstillingsplasser på egen eiendom. Narvik kommunes parkeringsvedtekter stiller krav om 1,25 parkeringsplasser pr boenhet. Omsøkte tiltak har et parkeringsbehov på totalt 6,25 parkeringsplasser. Innsendte planer viser at det økte parkeringsbehovet i forbindelse med ombyggingen er dekket på egen eiendom.

Generell orientering:

- Det forutsettes at plan- og bygningsloven samt gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.
- Eier/fester av tomt er ansvarlig for oppsetting og vedlikehold av skilt i samsvar med "vedtekt for husnummerskilt i Narvik".
- Bygget må ikke tas i bruk før melding om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse med kvittert kopi av gjeldende kontrollplaner for utførelse og kontroll av utførelse er innsendt.

Før arbeidet starter skal følgende fremskaffes/godkjennes:

- Ansvarlig søker skal skriftlig melde starttidspunktet til Areal og byggesak bl.a. for registrering i GAB - sentralt bygningsregister på data (benytt vedlagte skjema).
- Gravearbeid skal meldes på forhånd (gravemelding).

Vedtak:


Omsøkte tiltak godkjennes i tiltaksklasse 1 og 2.

- I hht delegert myndighet og med hjemmel i pbl §§ 93b, 97 og 98 gis IBV AS, Ofoten Rør AS, Håndverkscompagniet AS og Byggmester John Arne Nystad ansvarsrett for tiltaket, som omsøkt.
- *I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 93 gir arealsjefen tillatelse til tiltak; ombygging/bruksendring fra to til fem boenheter på gnr 40, bnr 91, Selsbanesgate 43, Narvik, i henhold til tegninger merket 06/3032 – 6, mottatt 25.04.2007 og situasjonsplan merket 06/3032 – 5, mottatt 02.03.2007.*

Klageadgang:

I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 15 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3-tre-uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jf. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes via Areal sjefen i Narvik.

Med hilsen
AREAL OG BYGGESAK


Anne Elisabeth H. Evensen
avdelingsleder


Vigdis Mårtensson
avdelingsingeniør

Vedlegg: Søknad om tillatelse til tiltak m/dokumentasjon
Ansvarsretter, 4 stk.
Skjema for oppstart.

Beregning av gebyr i henhold til gebyrregulativ for 2007:		
Pkt 3:	Tillatelse til tiltak, hovedombygging, BRA = 445 m ² :	Kr 28 000,-
Pkt 1.3:	Ansvarsretter 3 stk à 500,-	Kr 1 500,-
Totalt gebyrkrav som sendes tiltakshaver: Thomas Nystad		Kr 29 500,-

Kopi til:

Geir Horrigmoe Selsbanes gate 45 8514 NARVIK
Seksjon Brann og beredskap, her
Narvik VAR KF, her
Seksjon Veg og park, her

Daniel Olsen Solberg
Selsbanes Gate 43b
8514 NARVIK

Deres ref.:

Vår ref.:

23/4835 - 2 - JOL 23/102072

Saksbehandler:

Jorunn Langnes
90 89 20 84

Dato:

16.11.2023

Tilbakemelding på melding om tilbygg altan unntatt søknadsplikt på gbnr 40/91

Det vises til melding om bygging av altan i 2. etasje unntatt søknadsplikt på gnr 40 bnr 91, som dere sendte inn 25.10.23. **Takk for informasjonen.** Tiltaket er nå konstruert i kartet, som vist i kartutsnittet under, og vil etter hvert vises i flere offentlige karttjenester på nett. Meldingen er også registrert i matrikkelen (nasjonalt register for adresse, bygning og eiendom).



Dette er en orientering fra fagområde kart og matrikkel. Bygningsmyndigheten involveres ikke i saker unntatt søknadsplikt.

Med forenklingene i Plan- og bygningsloven av 1. juli 2015, kreves det at den som bygger uten å søke, selv avklarer om kriteriene er til stede for å unnta tiltaket for byggesaksbehandling. Vi må derfor ha tillit til at tiltakshaver har undersøkt arealplaner med bestemmelser, grenser, Plan- og bygningsloven med forskrifter, og annen offentligrettslig lovgivning. Likeledes forhold av privatrettslig

karakter, som å avklare med naboen. Kommunen kontrollerer derfor ikke alle slike saker i forhold til søknadsplikt, men fører tilsyn med sakene på lik linje med andre tiltak.

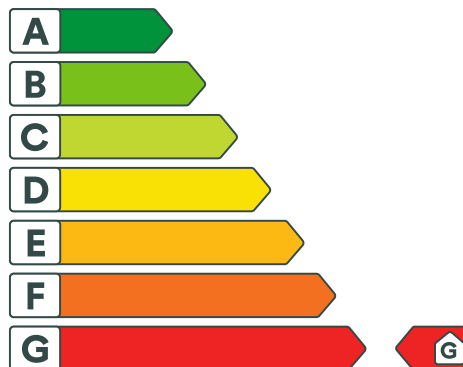
Med hilsen

Jorunn Langnes
ingeniør
Areal og samfunnsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Adresse Selsbanes gate 43B, 8514 NARVIK	
Dato for energimerking 11.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310396
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 11008755
Gårdsnummer 40	Bruksnummer 91
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1919	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
491,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
678,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år
45 461 kWh



Selsbanes gate 43B, 8514 NARVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Selsbanes gate 43B, 8514 NARVIK



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Selsbanes gate 43B - Nabolaget Jernbanestasjonen/Oskarsborg nedre - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Tore Hunds gate Linje 1	3 min	0.3 km
Narvik stasjon Linje F8	7 min	0.7 km
Narvik bussterminal Totalt 12 ulike linjer	10 min	0.8 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	50 min	

Skoler

Skistua skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	12 min	0.9 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 361 elever, 20 klasser	13 min	1.1 km
Narvik ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 50 klasser	13 min	1.1 km
Oskarsborg videregående skole 1000 elever	3 min	0.3 km
Narvik vgs. - Frydenlund 504 elever	14 min	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Thon Senter Narvik	5 min
Amfi Narvik Storsenter - Normallading	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

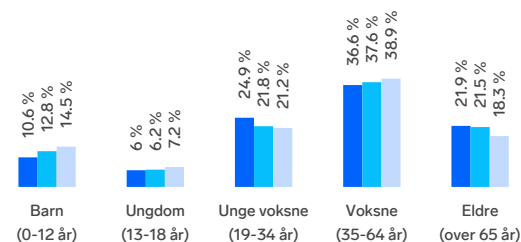
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jernbanestasjonen/Oskarsb...	887	523
Narvik	13 902	7 780
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skarpen barnehage (0-5 år) 47 barn	3 min	0.2 km
Banktrollet barnehage (0-5 år) 28 barn	5 min	0.4 km
Pingvinn barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Joker Narvik Søndagsåpent	6 min	0.5 km
Coop Extra Narvik PostNord	6 min	0.5 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

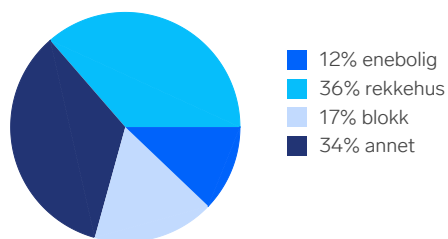
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100




Sport

-  Skistua skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Idretts hus/svømmehall 14 min 
Aktivitetshall, basseng 1.1 km
-  Feel24 Narvik 4 min 
-  Kraft Narvik Treningssenter 4 min 

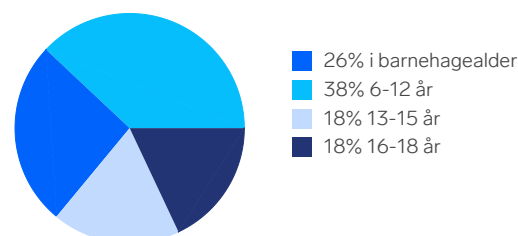
Boligmasse



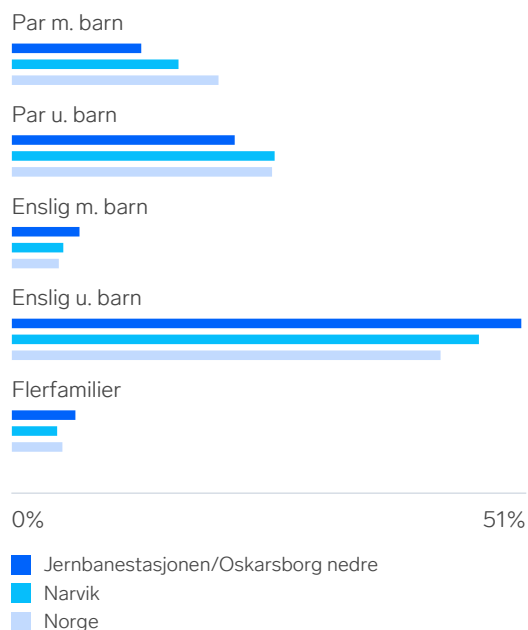
Varer/Tjenester

-  Narvik Storsenter 5 min 
-  Vitusapotek Svanen - Narvik 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

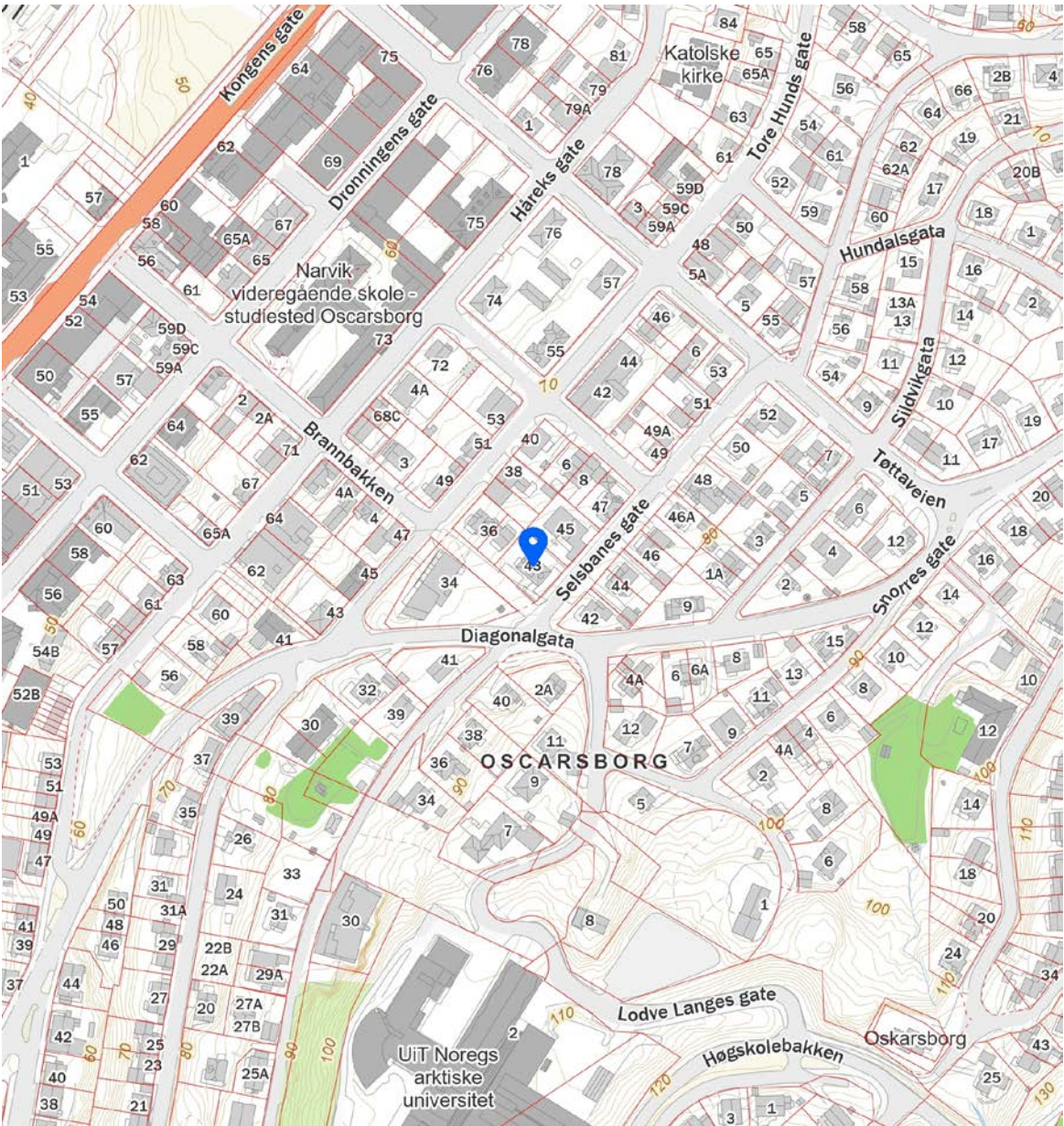
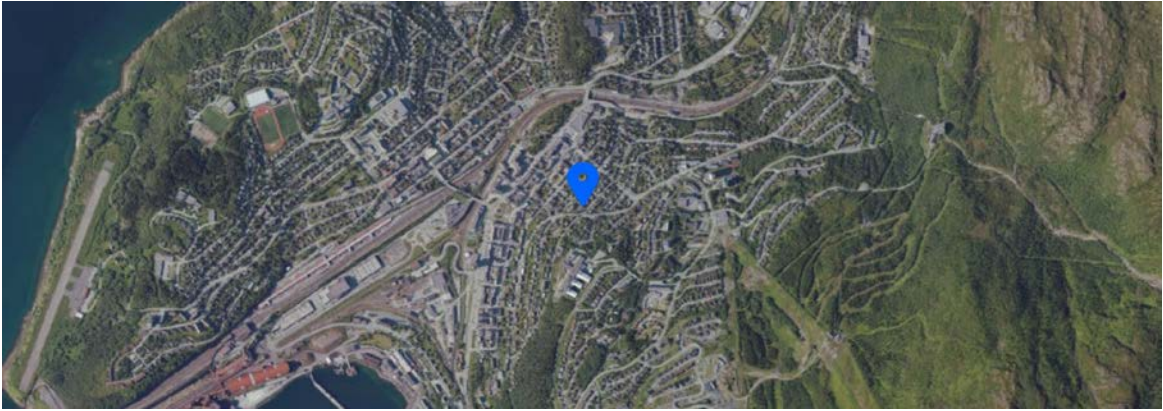


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



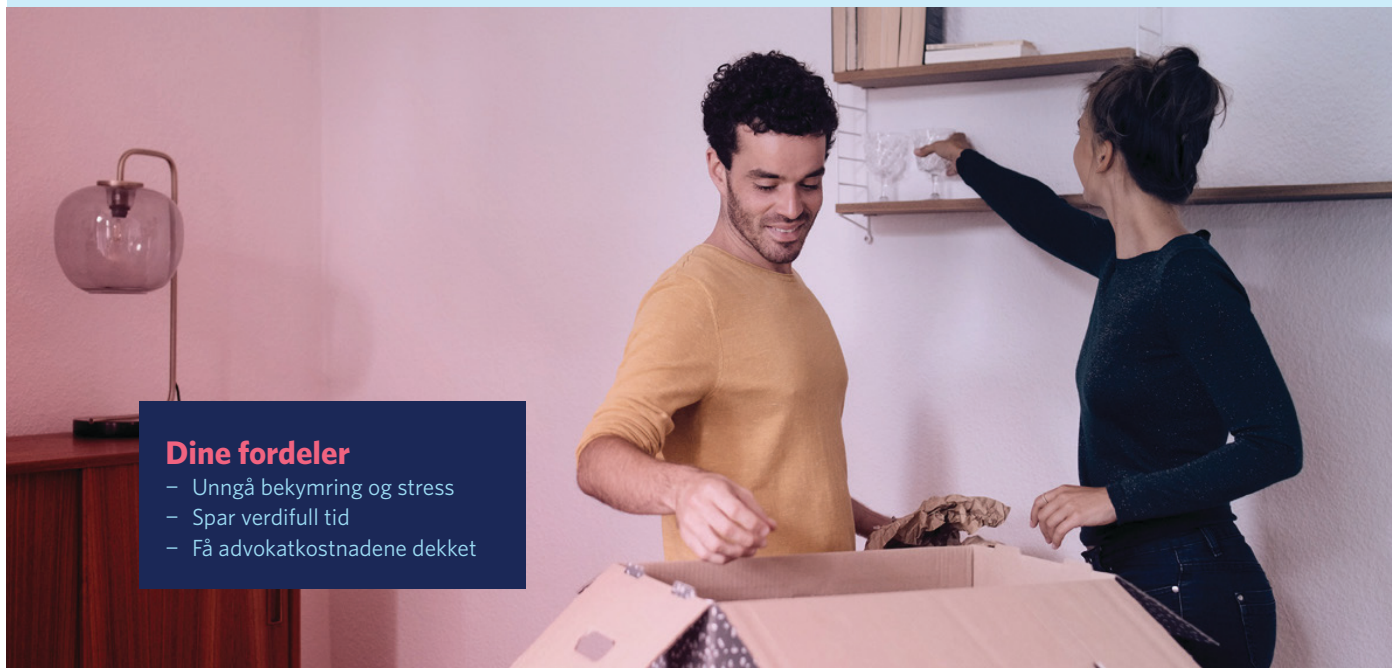
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Thea Langsether Borch
Eiendomsmegler | Partner

thea.borch@emera.no
+47 958 08 257

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Thea Langsether Borch
thea.borch@emera.no
958 08 257

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Narvik
913 33 768

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING