

OSCARSBORG

Hagebakken 4B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til denne flotte leiligheten i
Hagebakken 4B



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 700 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

68/74 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

1193 m² (eiet)

TOTALPRIS

2 776 074,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 850,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 65 684,-

ETASJE

3. etg.

FELLESFORMUE

40 692,-

BYGGEÅR

1958

Din megler



Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

Jeg har vært eiendomsmegler siden juni 2019 etter endt utdanning med bachelorgrad ved Handelshøgskolen i Bodø.

Jobben som eiendomsmegler byr på stor variasjon ved at ingen dager er like, det er med på å gjøre jobben motiverende. Denne variasjon og alle typer mennesker man møter gjør denne jobben så spennende! Ingen salg er for små og ingen jobb er for stor.

Jeg ønsker at din bolig skal fremstilles på best mulig måte og nå ut til flest mulige potensielle kjøpere, samt gi informasjon under hele prosessen til både deg som selger og dine interessenter.

Som megler legger jeg vekt på detaljer, tilgjengelighet og et godt resultat.

Jeg promoterer også en del av jobben jeg gjør via min Instagram: <https://www.instagram.com/meglerhilstad/>

Skal du selge enebolig, rekkehus, tomt, leilighet eller fritidsbolig?

Lurer du på hva din bolig er verdt eller ønsker verdivurdering i forbindelse med refinansiering av lån?

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!



3-roms andelsleilighet med vestvendt balkong, utsikt og sentrumsnær beliggenhet

Emera Eiendomsmegling ved Ingve Hilstad presenterer her Hagebakken 4B:

En lys og praktisk 3-roms andelsleilighet i 3. etasje med sentrumsnær beliggenhet i Narvik. Leiligheten har en god planløsning med entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Vestvendt balkong gir gode solforhold, og fra leiligheten er det flott utsikt mot Narvik havn, Ankenesfjellet, Framnes og Ofotfjorden. Det følger med boder i underetasjen, og borettslaget har felles vaskerom.

Kort vei til sentrum med butikker, kjøpesentre og øvrige servicetilbud.

Parkering på borettslagets eiendom.

En fin bolig for deg som ønsker en lettstelt leilighet med attraktiv beliggenhet og nærhet til både by og natur.

Velkommen til visning!



Her har du ei tiltalende leilighet med et moderne uttrykk!

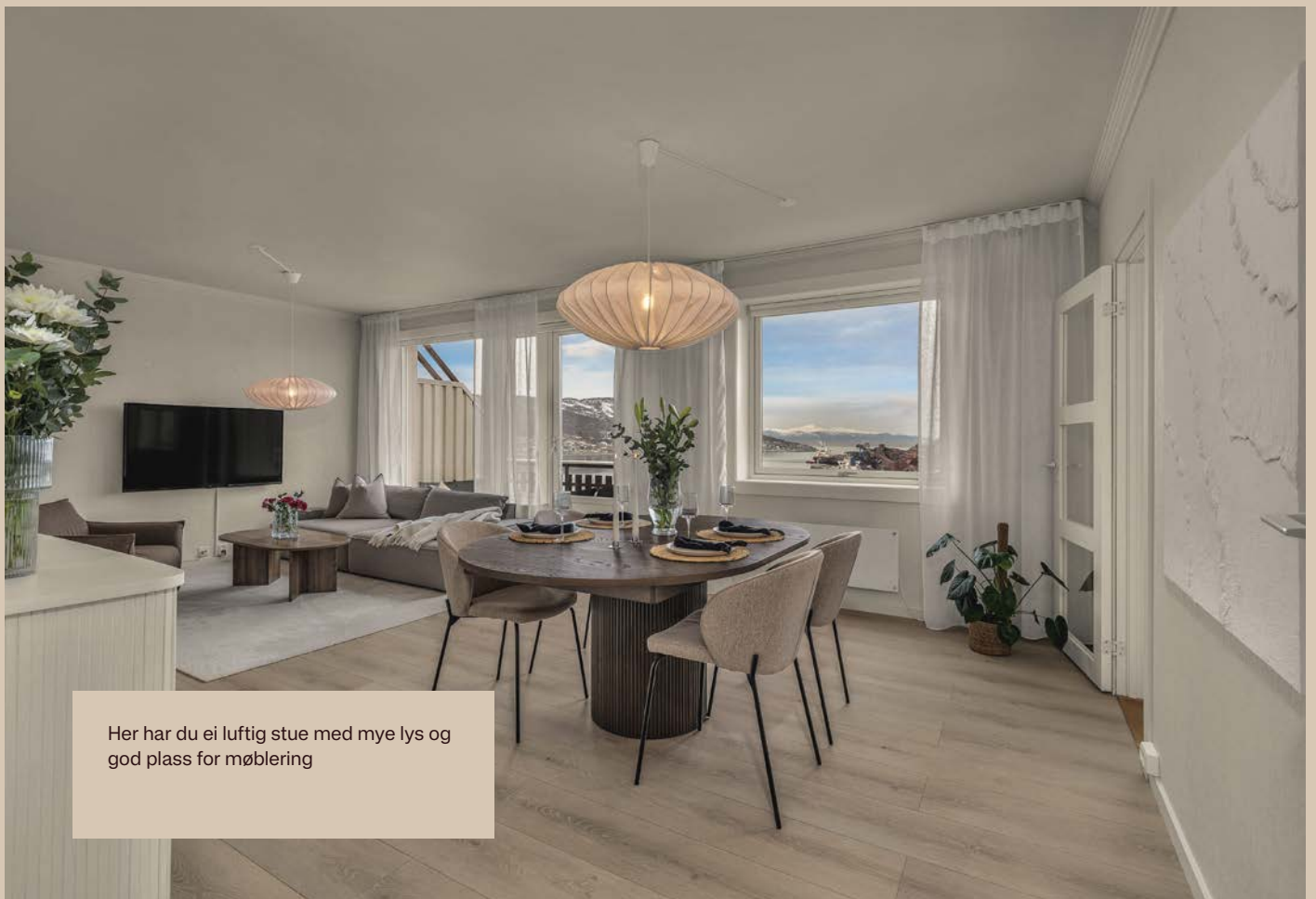








I entré er det god plass for oppheng, videre tar den deg inn i stuen



Her har du ei luftig stue med mye lys og god plass for møblering



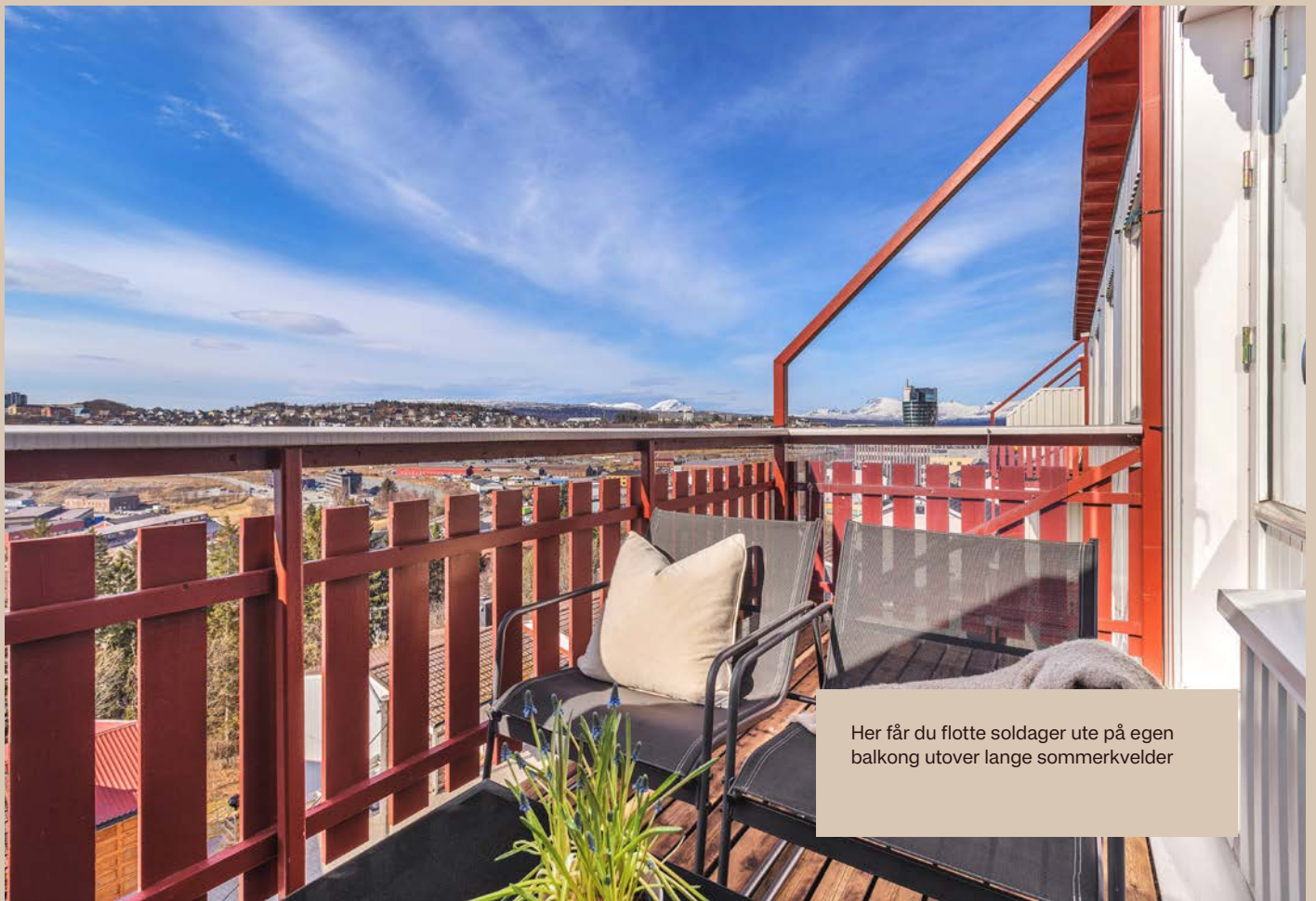
Stuen har store vinduer og koselig vedfyring



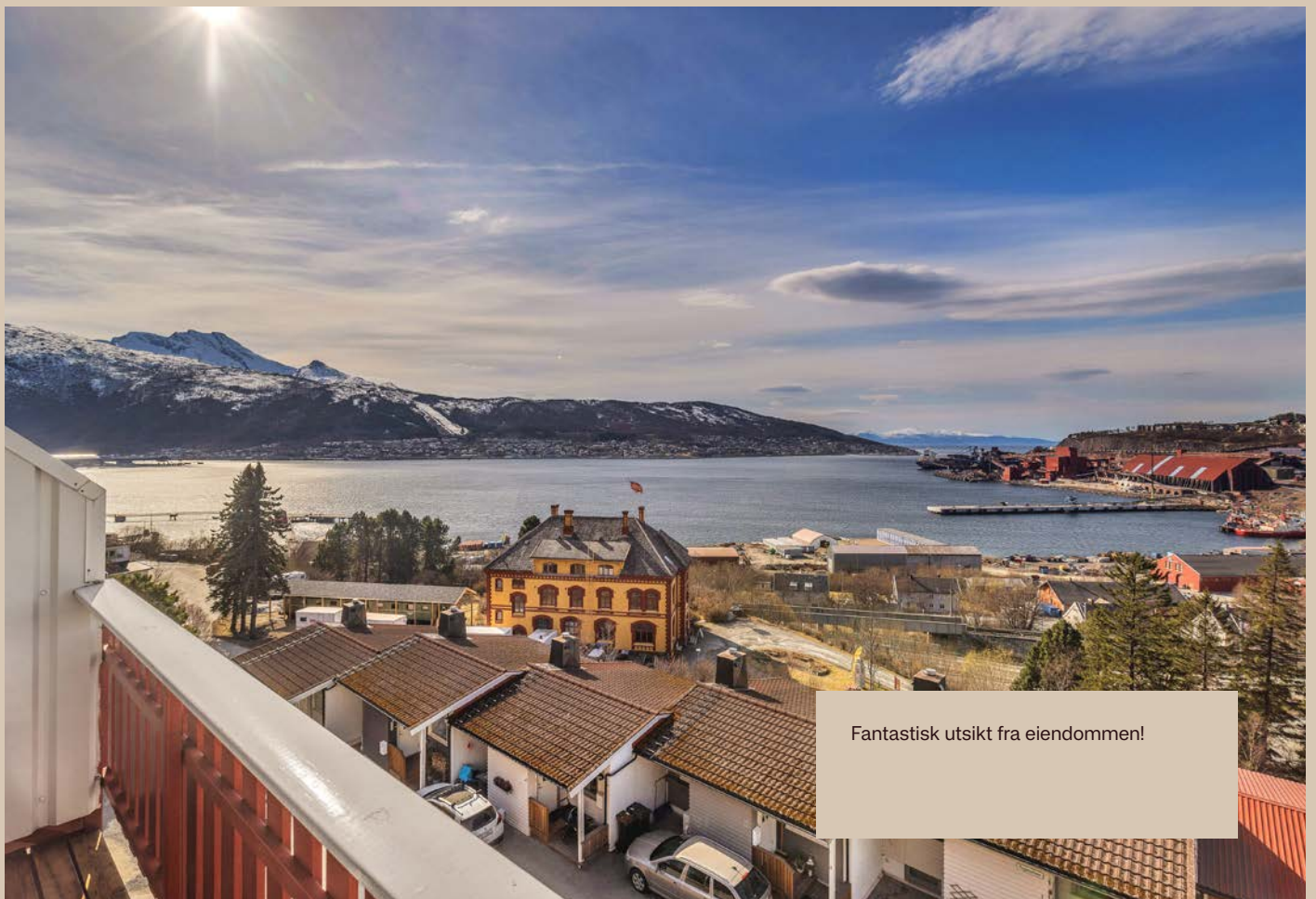
Her er det god plass for møblering



Her er det plass til spisebord



Her får du flotte soldager ute på egen balkong utover lange sommerkvelder



Fantastisk utsikt fra eiendommen!



Kjøkkenet innehar et moderne og tidløst uttrykk



Spisestue



Kjøkkeninnredning fra 2022 med praktisk barbord hvor du kan nyte frokosten til en fantastisk utsikt!





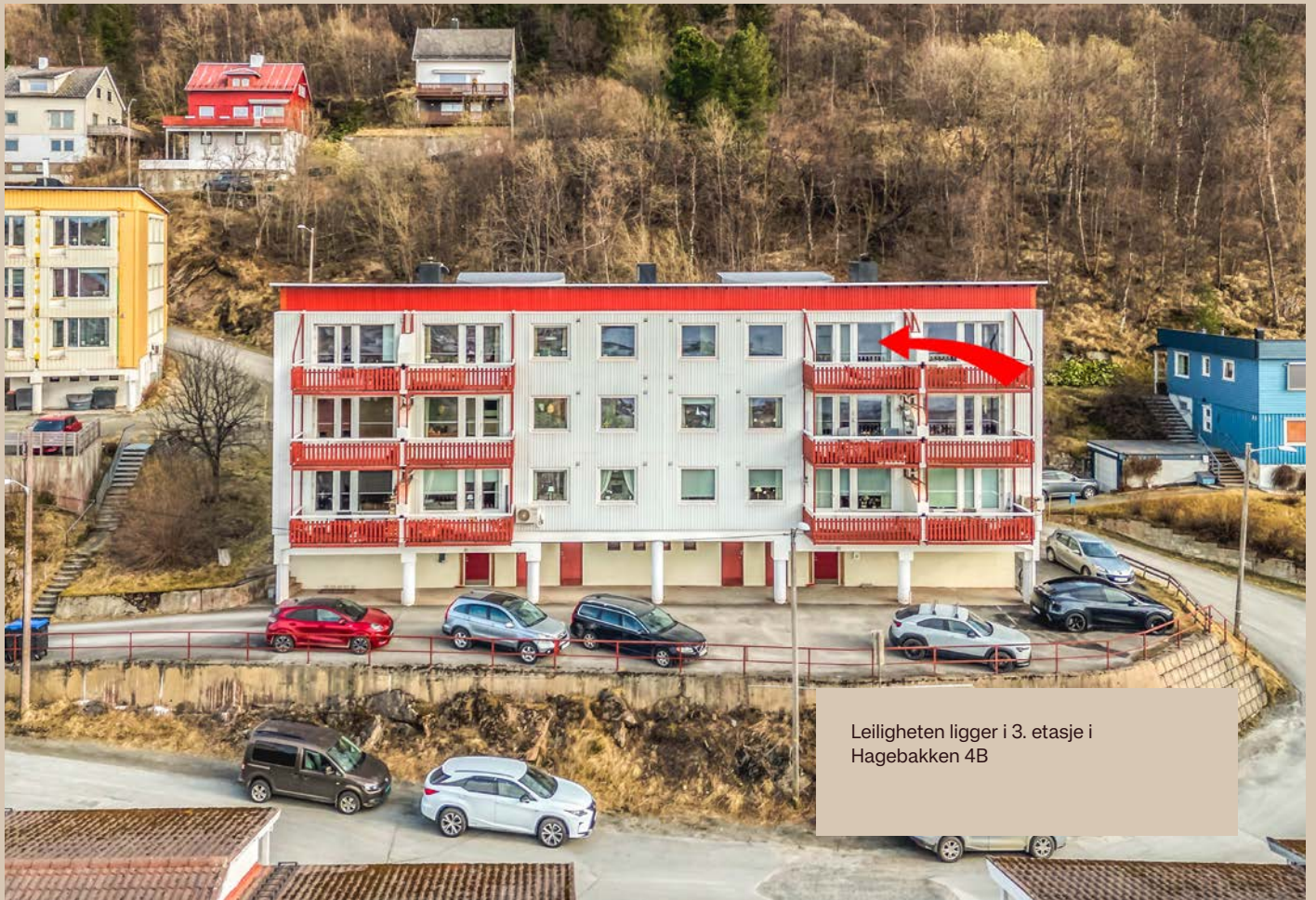
Her er det vegghengt toalett, dusjnise og servant



Hovedsoverommet har en flott utførelse og god plass for soverommøbler



Soverom med en flott og praktisk Pax garderobe fra Ikea.



Leiligheten ligger i 3. etasje i
Hagebakken 4B



Det er kort avstand til sentrum

Plantegning





Hagebakken 4B

3. 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

HAGEBAKKEN 4B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 700 000

Omkostning kjøper

2 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 350 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 650 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 767 034 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 776 334 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 776 074

Verditakst

Kr 2 700 000

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 850,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Felles forsikring, kommunale avgifter, felles strøm,

vedlikehold i borettslaget etc.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styreleder opplyser til megler at det er årsmøte i borettslaget 23. april 2026. Borettslaget vurderer å innhente tilbud på å bytte det elektriske i borettslagets fellesareal. Dersom borettslaget må ta lån for å utføre arbeidet kan dette øke andelens månedlige felleskostnad og fellesgjeld. Ta kontakt med megler for ytterligere info.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt betjenes gjennom kommunale avgifter for borettslaget.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter betjenes gjennom borettslagets felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 65 684 pr. 01.03.2026

Borettslagets lån utgjør totalt kr 788 218,- pr. 30.03.2026.

Renten på lånet utgjør 4,75% pr 30.03.2026. Restløpetid:

Løper til 29.02.2036. Avdrag kr 100 872,- pr år.

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

Sikringsordning

Borettslaget har ikke sikringsordning for fellesgjeld.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Leiligheten er tilknyttet TV/ internett fra Telenor, kjøper må tegne eget abonnement.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 40 692 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 563 017 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 252 066 (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 sentrumsnær boligblokk i Hagebakken som danner forlengelsen av Dronningens gate. Ca. 5 min. gange til sentrum med forretninger, kjøpesentre og øvrige servicetilbud og sentrumsfasiliteter. Leiligheten har flott utsikt mot Narvik havn, Ankenesfjellet, Framnes og Ofotfjorden. Leiligheten har vestvendt balkong med gode solforhold.

Parkering

Borettslagets vedtekter sier at det er parkeringsplass etter ansiennitet.

Forretningsfører opplyser i brev til megler datert 13.04.2026 at det medfølger p-plass til leiligheten på baksiden av bygget, som ligger på borettslagets fellesareal. Det er i dag en parkeringsplass til hver andel i borettslaget. Det presiseres at borettslaget senere kan vedta endringer i organiseringen av parkeringsplassene. Det er ikke tilrettelagt for el-billading i borettslaget.

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: 1193 m²

Eiet tomt felles for borettslaget (Arealkilde: Matrikkel). Arealer og grenser kan være noe usikre da deler av tomten ikke er oppmålt.

Asfalterte arealer rundt blokken med parkeringsplasser. Støttemur av betong mot Hagebakken.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 05.03.1959. 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 er avvik på byggetegninger: Dør til kjøkken er flyttet fra gang til stuen. Bad er utvidet ved å omgjøre skapnisje til å bli en del av badet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 05.03.1959.

Innhold

3. etasje:

Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad. Leiligheten disponerer to boder i underetasje. Det er felles vaskerom i underetasjen.

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: 6 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 74 m²
 TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 6 m²

3. etasje: BRA-i: 68 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje: 6 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Inngang til kjøkken er flyttet fra gang/entre til inngang fra stue.

Standard

Leiligheten innehar normal standard og er noe renoverert og oppusset de senere år.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har tapet/malestrie, trepanel og malte panel plater(mdf).

Innvendige tak har malte slette flater.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør mellom stue og entre er med glassfelt.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er renoverert/oppusset i 2022. Veggene har fliser.

Taket er malt. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt fall på hovedgulv på ca. 21 mm.

Dusjsonen er nedsenket med lokalt fall, med nedsenkning i overkant på ca. 6 mm og fall på ca. 28 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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 gang mot våtrom.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. 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 plassert i kjøkkenskap.

Elektrisk anlegg:

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

Felles sikringskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

Det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i 2022/23.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Frysenskap på kjøkken medfølger.

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.

Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper eller lignende belysning som er tilkoble

sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Taklamper i stuen samt vegghengt skohorn i gang medfølger ikke i salget.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Eidstø AS

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad totalrenovert i 2022 av tidligere eier av leilighet. Membran og flislegging er gjort privat. VVS og el gjort av firma.

Arbeid utført av: Haneseth VVS og Haneseth Elektro.

Pkt. 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: Ble utført av Haneseth. Alt av elektrisk oppdatering ved bad, kjøkken, gang, kurs ned til vaskekjeller og nytt sikringskap.

Arbeid utført av: Haneseth Elektro Narvik.

Bebyggelsen

På eiendommen står det ei lavblokk i tre etasjer samt sokkeletasje.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. 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:

Boligblokk bygget i 1958.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er i hovedsak fra 2014. Et eldre vindu i stue fra ca. år 2000.

Dører:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Balkong:

Balkong konstruert i stål. Rekkverk og dekke i trevirke.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Felles bygningsdeler i boligblokk tilstandsvurderes ikke.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Vinduer,TG2: Enkelte vinduer har mindre skader i karm.

Eldre vindu i stue er noe værslitt.

Dører,TG2: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørblad/karm på balkongdør er

noe værslitt og har bruksmerker i overflate.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2:

Terrassedekke har noe oppsprukket trevirke.

Overflater,TG2: Det er registrert knirk i gulv. Tapet på

kjøkken er løs/blæret. Laminatgulv har åpnet seg i

langsgående skjøt ved yttervegg i stue. Skjøtene

vurderes å ha gått fra hverandre som følge av feil

inndeling, med avslutning mot vegg med for smal bit,

Innvendige dører,TG2: Enkelte av innvendige dører har en

del slitasje. Det er registrert svelling i nedre del av

baderomsdør. Enkelte dørterskler/terskellister er løse

Bad Overflater vegger og himling,TG2: Det er vindu/dør

med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask,

dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er

uegnet. Det er skår/skade i veggfliser i dusj og under

servant. Karmlist til dør er plassert i våtsone og er ikke

egnet materiale. Det er montert stålbeslag som

beskyttelse, men dette er ikke tett.

Bad Overflater Gulv,TG2: Det er påvist at noen fliser har

bom (hulrom under). Det er registrert bom (hulrom)

under enkelte fliser, uten indikasjon på at fliser er løse.

Bad Sluk, membran og tettesjikt,TG2: Membranen bak

innebygd sistene har ukjent utførelse. Membran bak

innebygd sistene har ukjent utførelse. Utførelse av

tettesjikt/membran ved dørterskel er også usikker, da det

ikke foreligger dokumentasjon på utførelser.

Bad Sanitærutstyr og innredning,TG2: Det mangler

drenering fra innebygget sistene.

Bad Ventilasjon,TG2: Våtrommet mangler

tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken Overflater og innredning,TG2: Det er påvist

skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ved bruk av

fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner

på fuktighet. Fuktmåling foran hvitevarer viser noe

forhøyede verdier, med antydning til mindre oppsvulming

i laminatgulv ved oppvaskmaskin. Årsak vurderes

sannsynlig å være fukt/vannslø fra ytre påvirkning, men

dette er ikke bekreftet. Det er skruhull i innredning etter

feilmontering, støtskade på dør til kjøøl/frys, lite hakk i

skuffefront og noe flikkmaling på høyskap.

Vannledninger,TG2: Vannskap mangler dør. Det er ikke

etablert avrenning fra skap, men det er montert

automatisk vannstopp.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3: Det er målt

høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Målt

høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens

krav til godkjente måleavvik. Det er registrert høydeavvik

i gulv med målt avvik på ca. 24 mm over 2 meter og

gjennom hele rom i stue. Avviket overstiger standardens

anbefalte toleranser og gir grunnlag for TG3.

Pipe og ildsted,TG3: Ildfast plate mangler på gulvet

under/foran ildstedet. Ubrennbar plate under ildsted er

for kort (krav 30 cm, målt ca. 25 cm).

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Andre innvendige forhold: Bod er ikke tilstandsvurdert.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og

radonmåling er ikke relevant.

Øvrig informasjon

Adresse

Hagebakken 4B, 8514 NARVIK

Gnr. 40, bnr. 373, ideell andel 1/1 i Narvik kommune.

Andelsnr. 11 i Borettsblokk I AI Narvik med orgnr.

955850661

Selger

Helene Fagerbakk Samuelsen

Borettslag

Borettsblokk I AI Narvik

Organisasjonsnummer: 955850661

Andelsnummer: 11

Frittstående borettslag.

Forretningsfører: Økoråd Narvik AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 91947700

Husdyr: Borettslaget opplyser at dyrehold ikke er tillatt. En andelseier kan, jf. § 5-11 i Borettslagsloven, likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre ref. vedtekter. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt salgsoppgave, kjøper bes sette seg inn i disse før kjøp.

Energiklasse

G - Oransje

Info energiklasse

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

Selger har levert energiattest, som er lagt ved

salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Vedfyring og elektrisk panelovn. Elektrisk varmekabel i badgulv.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Det er ikke gitt opplysninger om strømforbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område avsatt til boligformål. Ved eiendommen er det regulert trase for ny E6 i tunell, ved en etableringsperiode kan dette påvirke området og eiendommen for støy og anleggsaktivitet, se vedlagte situasjonskart.

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>

Borettslaget har mottatt nabovarsel for naboblokk Hagebakken 2 som holder på med utskiftning av balkonger.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommen:

1806/40/373:

Dokumentnr: 904133 - Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - FRADELTA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 772897 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1805 Gnr:40 Bnr:373

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

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 borettslaget. 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.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

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.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontraktsgrunnlag

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 inngis 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 uopfordret 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 salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

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.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 60 000,00
 Grunnpakke kr 5 500,00
 Markedspakke kr 18 750,00
 Oppgjørshonorar kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00
 Visning kr 2 500,00
 Eierskiftegebyr kr 4 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 17 045,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 64 685,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF |
Partner

ingve.hilstad@emera.no

Tlf: 913 33 768

Ansvarlig megler

Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF |
Partner

ingve.hilstad@emera.no

Tlf: 913 33 768

Meglerforetaket

Narvik Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 937249020

Kongens gate 44,

Tlf: 913 33 768

Salgsoppgavedato

22.04.2026

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

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

Samarbeidspartnere og

HAGEBAKKEN 4B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260004	
Selger 1 navn	
Helene Fagerbakk Samuelsen	
Gateadresse	
Hagebakken 4B	
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	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 06260004

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HFS

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad totalrenovert i 2022 av tidligere eier av leilighet. Membran og flislegging er gjort privat. VVS og el gjort av firma.

Arbeid utført av

Haneseth VVS og Haneseth Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Totalrenovert i 2022 av tidligere eier av leilighet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

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

Ble utført av Haneseth. Alt av elektrisk oppdatering ved bad, kjøkken, gang, kurs ned til vaskekjeller og nytt sikringskap.

Arbeid utført av

Haneseth Elektro Narvik

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

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

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 forsikringselskapet 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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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
helene samuelsen	28a03b5bdf271c73a7e5b 479ec48b9f3522763e5	11.04.2026 19:52:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260004

- 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>

Tilstandsrapport

-  Borettslagsleilighet
-  Hagebakken 4 B, 8514 NARVIK
-  NARVIK kommune
-  # gnr. 40, bnr. 373
-  # Andelsnummer 11

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 21570-1222

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GC2082

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

Rapportansvarlig

Harry Eidstø

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

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

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra 2014. Et eldre vindu i stue - fra ca. år 2000.

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

BALKONGER OG TERRASSER:

Balkong konstruert i stål
Rekkverk og dekke i trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet/malestri, trepanel og malte panel plater(mdf).
Innvendige tak har malte slette flater.

ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av betongdekke.

PIPE OG ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør mellom stue og entre er med glassfelt.

BOD:

Leilighet disponerer bod i byggets sokkel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD:

GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har fliser.
Taket er malt.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.
Det er målt fall på hovedgulv på ca. 21 mm.
Dusjsonen er nedsenket med lokalt fall, med nedsenkning i overkant på ca. 6 mm og fall på ca. 28 mm.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESIKT:

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

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

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

OVERFLATER OG INNREDNING:

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

HVITEVARER:

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. 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.

ELEKTRISK ANLEGG:

El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning.
Felles sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

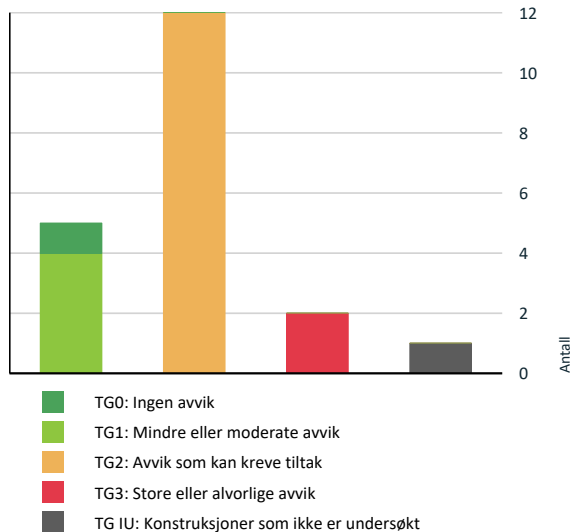
Borettslagsleilighet

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

Inngang til kjøkken er flyttet fra gang/entre til inngang fra stue.

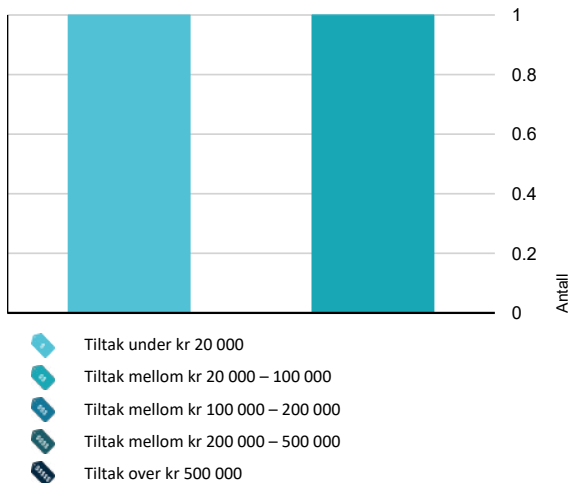
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår

1958

Kommentar

Eiendomverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er i hovedsak fra 2014.

Et eldre vindu i stue - fra ca. år 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har mindre skader i karm. Eldre vindu i stue er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan gi redusert tetthet og økt slitasje over tid.

Vedlikehold og utbedring anbefales. Utsifting må vurderes ved behov.

Tilstandsrapport



IG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørblad/karm på balkongdør er noe værslitt og har bruksmerker i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



IG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong konstruert i stål
Rekkverk og dekke i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedekke har noe oppsprukket trevirke.

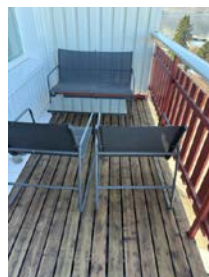
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet kan føre til videre nedbrytning og redusert levetid.

Vedlikehold og eventuell utskifting av skadet trevirke anbefales.



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet/malestri, trepanel og malte panel plater(mdf).
Innvendige tak har malte slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv. Tapet på kjøkken er løs/blæret. Laminatgulv har åpnet seg i langsgående skjõt ved yttervegg i stue. Skjøtene vurderes å ha gått fra hverandre som følge av feil inndeling, med avslutning mot vegg med for smal bit,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir redusert brukskvalitet og kan medføre videre åpning i skjõtter.

Utbedring av gulv og overflater anbefales etter behov.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert høydeavvik i gulv med målt avvik på ca. 24 mm over 2 meter og gjennom hele rom i stue. Avviket overstiger standardens anbefalte toleranser og gir grunnlag for TG3.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet gir ujevnt gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



📍 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ubrennbar plate under ildsted er for kort (krav 30 cm, målt ca. 25 cm).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Forholdet gir økt brannrisiko.

Ubrennbar plate må forlenges til minimum 30 cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør mellom stue og entre er med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svelling i nedre del av baderomsdør. Enkelte dørterskler/terskellister er løse

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Forholdet kan indikere fuktpåvirkning og gir redusert funksjon.

Årsak til svelling må avklares. Terskler bør utbedres eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



TG 1U Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leilighet disponerer bod i byggets sokkel.

Bod er ikke tilstandsvurdert.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er skår/skade i veggfliser i dusj og under servant. Karmlist til dør er plassert i våtsonen og er ikke egnet materiale. Det er montert stålbeslag som beskyttelse, men dette er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Skadde fliser bør utbedres. Uegnet materiale i våtsonen må beskyttes eller skiftes.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Det er målt fall på hovedgulv på ca. 21 mm.

Dusjsonen er nedsenket med lokalt fall, med nedsenkning i overkant på ca. 6 mm og fall på ca. 28 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, uten indikasjon på at fliser er løse.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Membran bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Utførelse av tettesjikt/membran ved dørterskel er også usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelser

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forholdene gir usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon og økt risiko for skjulte fuktskader.

Videre undersøkelser/innhenting av dokumentasjon på oppbygging anbefales.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

1 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

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er avvik:

Fuktmåling foran hvitevarer viser noe forhøyede verdier, med antydning til mindre oppsvulming i laminatgulv ved oppvaskmaskin. Årsak vurderes sannsynlig å være fukt/vannsløp fra ytre påvirkning, men dette er ikke bekreftet. Det er skru hull i innredning etter feilmontering, støtskade på dør til kjøl/frys, lite hakk i skuffefront og noe flikkmalning på høyskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

- Tiltak:

Forholdene kan indikere fuktpåvirkning på gulv samt redusert estetisk og funksjonell standard.

Tiltak:

Nærmere undersøkelser av fuktforhold må gjøres. Skader på innredning og overflater bør utbedres ved behov.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besikket i rørskap. Skjulte vannledninger er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannskap mangler dør. Det er ikke etablert avrenning fra skap, men det er montert automatisk vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til vannskap bør monteres.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning. Felles sikringskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

2. inntakssikring og videre.
1958
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen DLE-rapport siste 5 år og ingen samsvarserklæring på elektrisks arbeid og derfor bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/68 m²

Borettslagsleilighet: Entré, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 2 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 700 000
----------------------------------	--	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	40 692
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	65 684
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi		2 700 000
--------------------------------	--	------------------

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.	46 200
Vedlikehold - stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Borettslagsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 830 000
Sum teknisk verdi - Borettslagsleilighet	Kr.	2 550 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 550 000**

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **2 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

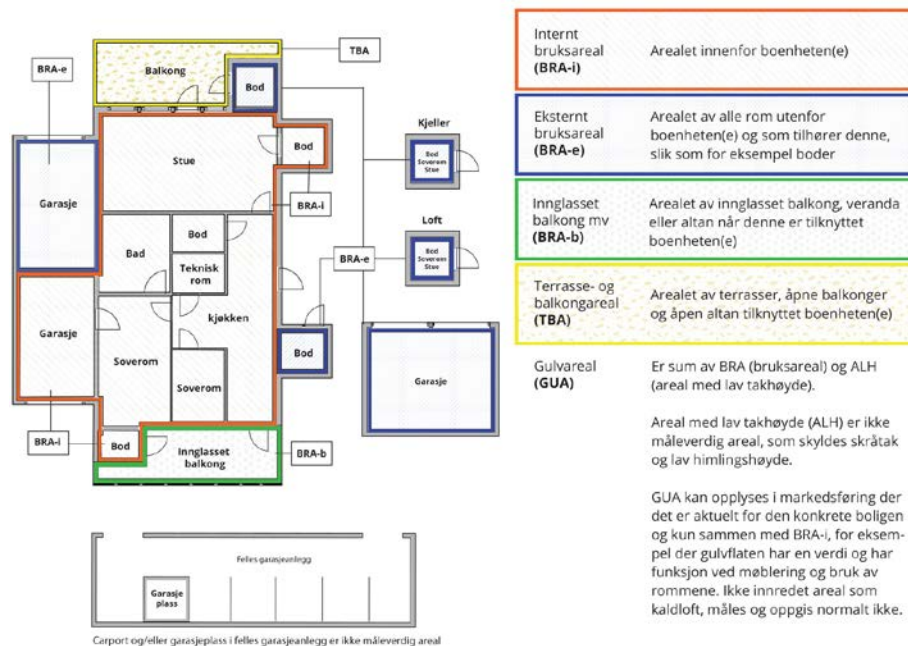
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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	6
Underetasje		6		6	
SUM	68	6			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Underetasje		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, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inngang til kjøkken er flyttet fra gang/entre til inngang fra stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Helene Fagerbakk Samuelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	40	373		0	1193.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagebakken 4 B

Hjemmelshaver

Borettsblokk I Al Narvik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSBLOKK I AL NARVIK	955850661		ØKORÅD NARVIK AS	Samuelsen Helene Fagerbakk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	40 692 31.12.2025	65 684 30.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i sentrumsnær bboligblokk i hagebakken som danner forlengelsen av Dronningens gate. Ca. 5 min. gange til sentrum med forretninger, storsentre og øvrige servicetilbud og sentrumsfasiliteter. Leiligheten har flott utsikt over Narvik havn, Ankenesfjellet, Framnes og Ofotfjorden. Leiligheten har vestvendt balkong med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Asfalterte arealer rundt blokken. Støttemur av betong mot Hagebakken. Parkeringsplass etter ansiennitet. Planlagt utvidelse av parkeringsplasser i løpet av høsten, slik at det er 1 p-plass til alle leiligheter.

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.
Det er planlagt økning av fellesutgifter, men eksakt økning er ikke avklart.

Vaskekjeller

Leiligheten har ikke eget opplegg for vaskemaskin. Vask må derfor utføres i felles vaskekjeller. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i kjeller, med egen kurs fra leiligheten ned til vaskekjeller. Kilde: Tidligere takst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91947700			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	21.04.2026	

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 bygningsfaglig 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 brukeren 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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,**

- 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/GC2082>

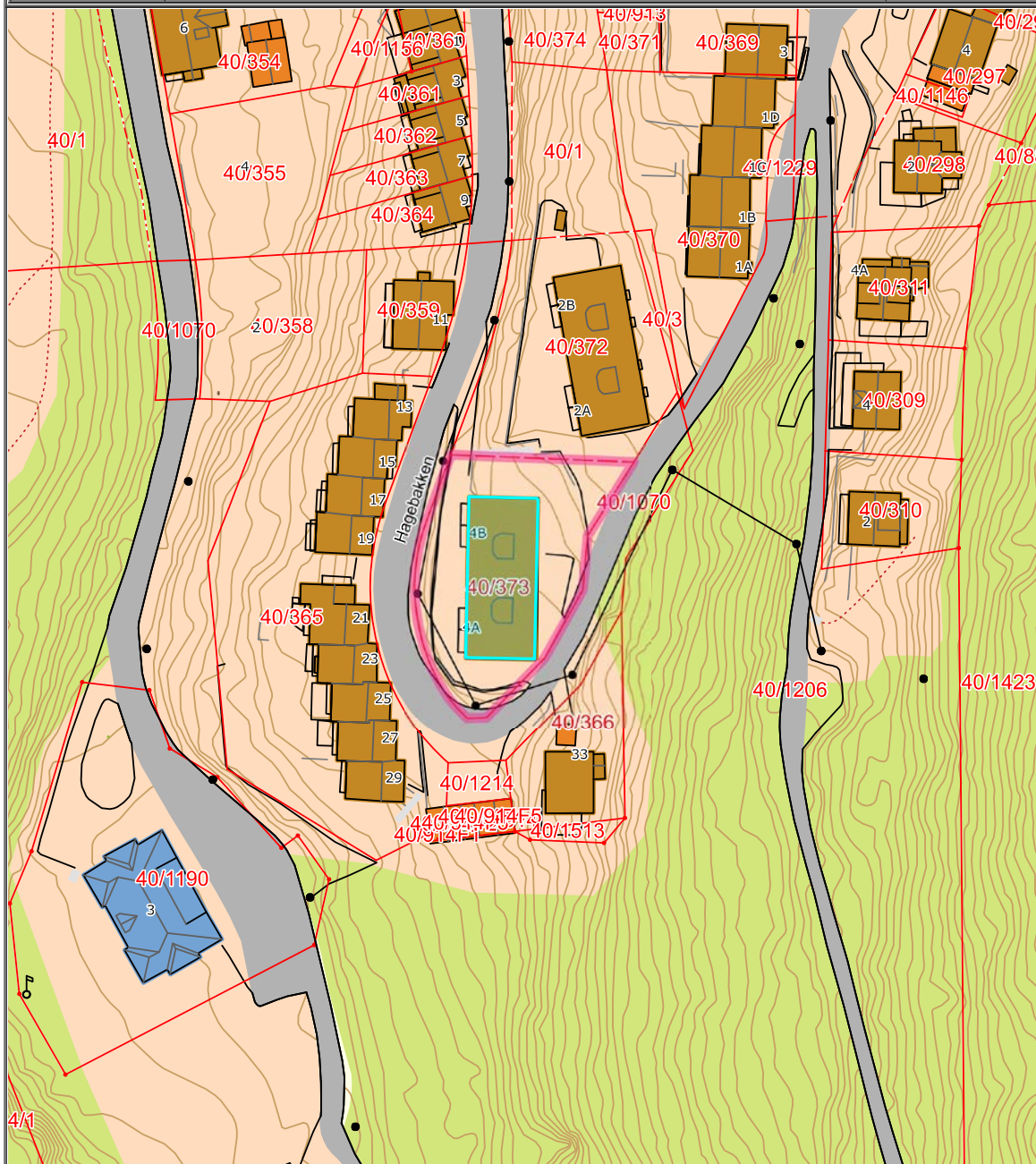
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

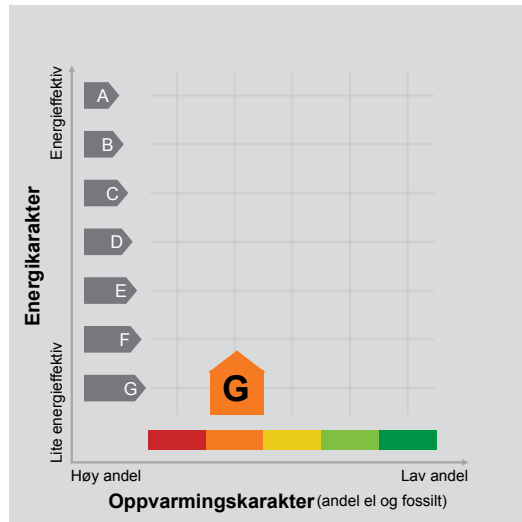
	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 373	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hagebakken 4B, 8514 NARVIK					
Hj.haver/Fester:		Dato: 15/4-2026 Sign:			Målestokk 1:1000	
NARVIK KOMMUNE						



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Hagebakken 4B
Postnummer	8514
Sted	NARVIK
Kommunenavn	Narvik
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	373
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187361990
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	1183939b-beca-40e8-a918-faa34aa97d1e
Dato	13.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning

- Redusér innnetemperaturen

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hagebakken 4B
Postnummer: 8514
Sted: NARVIK
Kommune: Narvik
Bolignummer: H0301
Dato: 13.07.2024 12:12:28
Energimerkenummer: 1183939b-beca-40e8-a918-faa34aa97d1e

Kommunennummer: 1806
Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 373
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187361990

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

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: 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 11: 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 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Ordensregler for Hagebakken 4

Revidert av styret 15.september 2023

1. Renhold

Blokka har innleid renhold av oppgangene og fellesarealer som gjøres ukentlig.

2. Grilling

Det er ikke tillatt å grille på balkongene. Unntatt er bruk av elektrisk grill.

3. Generelt

Det skal ikke mates fugler på balkongene. Risting av matter, sengetøy og lignende fra vindu og balkong er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt at beboerne har hund/katt i leilighetene.

4. Vaskekjeller

Holdes ryddig og ren av beboerne som benytter felles vaskekjeller. Ved tørking av klær skal vindu åpnes og dør til gang lukkes.

5. Utvendig renhold

Større oppryddinger ute, for eksempel om våren og ved større snøfall, foretas i fellesskap.

6. Sykkelrom

Syklene henges på kroker inne eller plasseres i stativ ute. Rommet er også oppbevaring for ski, sparkeski, kjelker og lignende. Det skal ellers plasseres minst mulig av andre personlige eiendeler i sykkelrommet.

7. Ro om kvelden

Etter kl 22:00 skal det ikke utføres arbeid som fremkaller støy, det skal være ro i huset etter kl 23:00. Borettskapsmedlemmene er videre forpliktet til å ta alminnelige hensyn til sine naboer.

8. Fellesarealer

Det skal ikke plasseres gjenstander i inngangen og i bodgangene.

Reglene skal overholdes, brudd rapporteres skriftlig til styret.

Vedtekter

For Borettsblokk I A/L, Hagebakken 4, Narvik

Vedtektene er revidert og vedtatt på generalforsamlingen den 26.februar 2023.

Paragraf 2, 4 og 5 er revidert på generalforsamling 15.april 2010.

§1

Borettslaget har sitt forretningskontor i Narvik kommune,

Laget er et uansvarlig selskap hvis formål er oppfølging av bolighus og administrasjon av dette.

§2

Lagets kapital er på 1200,- fordelt på 12 andeler a kr 100,- som er fullt innbetalt og lyder av navn. Kapitalen er i sin helhet fordelt på beboerne. Det er ikke adgang til å ha flere andeler enn det som svarer til andelshaverens leilighet.

Eiendomsrett til andelen i laget, samt obligasjonsinnskudd i eiendommen av den størrelse som blir bestemt for den leilighet, gir uoppsigelig rett til leiligheten. Andeler og obligasjonsinnskudd kan bare overdras sammen med leiligheten. De kan ikke omsettes til overkurs eller oppskrives uten Departementets samtykke. Overdragelse kan bare skje med styrets samtykke.

Ved salg av leilighet betales det et gebyr på kr 4000 til borettslaget, dette betales av selger via megler.

Ved fremleie av leiligheter har styret anledning til å fatte vedtak om §32a – første ledd – i Lov om Borettslag, kan gjøres gjeldende.

§3

Lagets styre består av tre medlemmer, hvorav en er leder. Det er to vararepresentanter som innkalles i nr. Rekkefølge. Laget forpliktes av underskrift til hele styret.

§4

Et hvert medlem forpliktes å holde forsvarlig vedlike den del av huset som er tildelt vedkommende. Dersom et medlem ikke oppfyller sin plikt har styret rett til å gi medlemmet pålegg om å utføre bestemte vedlikeholdsarbeider innen en viss frist.

Husleie og andre krav som er knyttet til eiendommens drift, skal betales senest den 25.hver måned til oppgitt konto. Hvis fristen ikke overholdes må dette opplyses til styret, ellers vil leien gå til ekstern innkreving.

§5

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen den frist som loven bestemmer. På generalforsamling har hver andelshaver en stemme.

Vedtak som medfører økonomisk ansvar, eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleien, må vedtas med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Ved valg avgjøres stemmelikhet ved loddtrekning.

På generalforsamling behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. Meddele ansvarsfrihet for regnskapet.
3. Foreta valg av tillitsvalgte som skal velges på bestemt tid, og valg av revisor.
4. innkomne forslag

§6

Endringer av lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de gitte stemmer. Laget forpliktet til enhver tid å bringe sine vedtekter i samsvar med Lov om Borettslag.

§7

Forretningsfører og andre som laget har inngått særskilt kontrakt med kan ikke være medlem av styret.

§8

For øvrig gjelder **Lov om borettslag**.

Ledelse og styre i Hagebakken 4

Pr. 1.7.2025

Styreleder:	Bente Nilsen
Styremedlem:	Inga Nilsen
Styremedlem:	Sindre Schjelpderup
Varamedlem:	Helene Samuelsen
Varamedlem:	Ljiljana Konic

Revisor: **Hålogaland Revisjon AS**

Regnskapsfører: **Økoråd Narvik AS**

Generell info

I dette borettslaget har vi ikke vaktmester. Det betyr at alle sammen må ta ansvar for felles oppgaver som jevnlig må gjøres. Styret sørger for innkjøp av batteri, lyspærer etc...

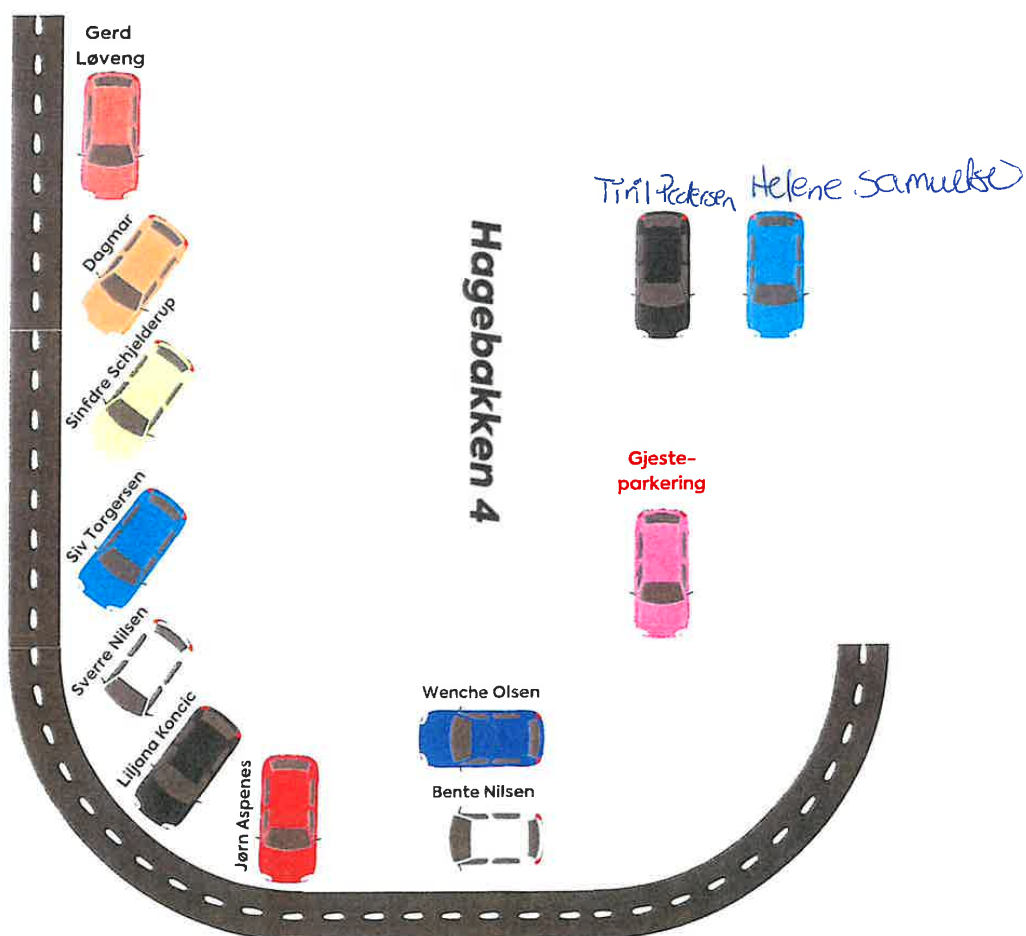
Vi har også en felles facebookside hvor man kan holde hverandre oppdatert. Søk opp Hagebakken 4A-B

Innbetaling av felleskostnader

Kontoinnbetaling på kr 3850,-/mnd (3 roms-leiligheter) eller 3875,-/mnd (4 roms-leiligheter)
Kontonr: 4520 30 22232. Merkes med navn.

Parkering

Parkering går på ansiennitet, da det ikke er fast parkering til hver leilighet.





Økoråd Narvik AS

Skistua 4
8515 Narvik

Vår ref: 06260004
Narvik, 09.04.2026

Megleropplysninger på Hagebakken 4B - andelsnr. 11 i Borettsblokk I AI Narvik, org.nr. 955 850 661 i Narvik kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Helene Fagerbakk Samuelsen	Hagebakken 4 B, 8514 Narvik	15.04.1998

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):			
Styreleder	Navn BENTE NILSEN	Tlf. 911 09 833	E-post. bente.nilsen@hotmail.no
Informasjon om eiendommen			
Borettslagets eiendommer:	Gnr. 40	Bnr. 373	Snr. Kommune 1806
Borettslagets org.nr:	955 850 661		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? BLOKK HAGEBAKKEN 2, BENTE NILSEN, NARVIK	
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr. GJENSIDIGE 91947700		
Har borettslaget hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	ANGITT PÅ BAKSIDEN
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	FØLGEN LEILIGHETEN		
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Antall dager forkjøpsrett:			
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	JRF LUV OM BORETTLAG		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 SPAREBANKEN NARVIK	788 218,-	30/3-26	NOM 4,75	Kr 100872,- pr. mnd	
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? FELTID 29/2-2036			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 65684 pr 30/3-26				
Har borettslaget formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Hva er andelens andel formue?		
		Kr 488306 pr 31/12-15	Kr 46692,- pr 31/12-15		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei ^{IA}	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3850,- pr mnd	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	12 i mnd	Fellesutgiftene inkluderer: FORSIKRING, KOMMUNALE VIG, FELLE STROM, VEDL.H ETC			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: Ca 18% til renter og Avdrag					
Avregnes fellesutg?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei ^x	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr ikke avregnet	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Har borettslaget sikringsfond?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringssselskap?			

x) Årsinstet/Start janset med plan for utbedring.



Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	547,- pr 3/12	Andelens renteutgifter kr:	3387,- pr 3/12
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 4000,-	Kontonummer for betaling: 4520 30 222 32
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Økoråd Narvik AS

Narvik 13/9-26

 Sted, dato

Rug Mh

 Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post narvik@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Narvik Eiendomsmegling AS Org nr: 937249020

Ingve Hilstad
 Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
 Mobil: 913 33 768
 E-post: ingve.hilstad@emera.no

RESULTATREGNSKAP

BORETTSBLOKK I AL NARVIK

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Refusjon felleskostnader		565 650	542 200
Sum driftsinntekter		565 650	542 200
Lønnskostnad	1	64 107	62 004
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 310	0
Annen driftskostnad	1	338 095	343 461
Avsetning vedlikehold	2	100 000	100 000
Sum driftskostnader		513 512	505 464
Driftsresultat		52 138	36 736
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 280	3 418
Annen finansinntekt		10 590	6 735
Annen rentekostnad		40 639	42 522
Resultat av finansposter		-26 769	-32 369
Resultat før skattekostnad		25 369	4 367
Resultat		25 369	4 367
Årsresultat		25 369	4 367
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		25 369	4 367
Sum overføringer		25 369	4 367

BALANSE

BORETTSBLOKK I AL NARVIK

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 209 766	2 172 766
Avsetning vedlikeholdsfond	2	300 000	200 000
Sum varige driftsmidler		2 509 766	2 372 766
Sum anleggsmidler		2 509 766	2 372 766
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		286	563
Sum fordringer		286	563
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	199 912	280 531
Sum omløpsmidler	3	200 198	281 093
Sum eiendeler		2 709 965	2 653 860

BALANSE

BORETTSBLOKK I AL NARVIK

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 362 467	1 337 098
Sum opptjent egenkapital		1 362 467	1 337 098
Sum egenkapital		1 363 667	1 338 298
GJELD			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	300 000	200 000
Sum avsetning for forpliktelser		300 000	200 000
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	803 855	864 088
Borettsinnskudd	5	240 000	240 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 043 855	1 104 088
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 442	2 024
Annen kortsiktig gjeld		0	9 450
Sum kortsiktig gjeld	3	2 442	11 474
Sum gjeld		1 346 297	1 315 562
Sum egenkapital og gjeld		2 709 965	2 653 860
Pantstillelser		1 043 855	1 104 088

Narvik, 18/3-26
Styret i Borettsblokk I Al Narvik


Sindre Schjelderup
styremedlem


Bente Nilsen
styreleder


Inga Annelise Nilsen
styremedlem

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Borettsblokk I AL Narvik

Virksomheten og regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Virksomheten er lokalisert i Narvik og drives som borettslag. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Driftsinntekter

Refusjon felleskostnader inntektsføres etter hvert som den påløper.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Vedlikehold

Borettslaget gjennomfører årlig vedlikehold på bygget. Fra og med 2023 er det gjennomført avsetning i regnskapet til årlig vedlikehold. Dette er videreført i 2024 og 2025.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp.

Note 1 Lønnskostnader/styrehonorar

Det er utbetalt kr. 25.000,- til styret i 2025.

	2025	2024
Styrehonorar	25.000	29.000
Lønninger (vasker)	36.000	30.000
Arbeidsgiveravgift	3.107	3.004
Sum utbetalt	64.107	62.004

Revisor

Revisjon i 2025 ble utført av revisjonsfirma Hålogaland Revisjon AS. Det er utgiftsført kr 10.000 inklusive merverdiavgift som gjelder ordinær revisjon knyttet til regnskapet for 2024.

Note 2 Driftsmidler

	Bolig- bygg	Teknisk installasjon	Sum boligbygg
Anskaffelseskost 1.1.	2.172.766		2.173.766
Tilgang		48.310	48.310
Avskrivning		11.310	11.310
Avsetning øremerkede midler	300.000		300.000
Bokført verdi 1.1.	2.472.766	37.000	2.509.766

Anleggsmidler og bygg er ikke avskrevet jfr. Forskrift om årsoppgjør for borettslag. Eiendommen ble oppført i 1958 og er fullverdiforsikret. Forsikringssum bygning i 2025 er kr 51.752.713.- inkl. merverdiavgift som er premiegrunnlaget.

I 2025 er det installert varmekabler i takrenne og dette er aktivert og avskrives lineært over 4 år. Ut over dette er det ikke gjennomført vedlikeholdsarbeider i blokka. Styret arbeider med planlegging av kommende vedlikeholdsarbeider og dette reflekteres i avsetning til vedlikehold i årsregnskapet.

Avsetning til vedlikehold 2025 kr 100.000

Note 3 Disponible midler

A. Disponible midler 1.1.		kr 269.620
B. Endring disponible midler		
1. Årets resultat	kr 25.369	
2. Reduksjon pantegjeld	kr 60.233-	
3. Investeringer	kr 48.310-	
4. Avskrivninger	kr 11.310	
Sum endringer	kr 71.864-	kr 71.864-
C. Disponible midler 31.12		<u>kr 197.756</u>
Omløpsmidler		kr 200.198
Kortsiktig gjeld		<u>kr 2.442-</u>
Disponible midler		kr 197.756

Note 4 Fordringer og gjeld / pantstillelser og garantier

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved Pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	803.855	Bygg	2.172.766

Borettsinnskudd for totalt kr 240.000.- er pantesikret.

Opplysninger om lånene:

År for låneopptak:	Fornyhet februar 2024
Långiver:	Sparebanken Narvik
Gjeld 1/1:	864.088
Årets avdrag:	60.233
Gjeld pr. 31/12:	803.855
Neste års avdrag:	63.156
Lånets løpetid:	11 år (ferdig nedbetalt 29.2-2036)
Renter:	Fastrente 5 år, 4,75% nom, 5,06% eff

Det er ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden, det vil si at fellesgjelden fordeles ulikt mellom borettslagsandelene. For 8 leiligheter fordeles disse med 8,33% og for 4 leiligheter fordeles disse med 8,34%. Med bakgrunn i at pantelånene er annuitetslån vil avdragene på fellesgjelden i Sparebanken Narvik være økende i fremtiden. Beregnet restgjeld om 5 år vil være kr 455.895.- og restgjelden vil da i de neste 5 år være redusert til kr 14.864.-.

I 2024 ble fastrenteavtalen videreført med samme avdragsprofil som tidligere. Fremtidige årlige betalinger på lånet vil være kr 100.872.- inklusive renter og avdrag. I innfrielsesåret 2036 vil sum betalinger være kr 15.100.- gitt uendret rente.

Note 5 Borettsinnskudd

Leilighetstyper:

12 stk leiligheter à obl pål. kr. 20.000,- kr. 240.000,00

Til sammen kr. 240.000,00

Innskuddene er pantesikret.

Årsmelding for 2025/2026

Borettsblokk i A/L orgnr. 955850661 – Hagebakken 4 A/B

Styret har i perioden bestått av:

Bente Nilsen	Styreleder
Sindre Schjelderup	Sekretær
Inga Nilsen	Styremedlem
Ljiljana Konicic	Varamedlem
Helene Samuelsen	Varamedlem (trakk seg i januar 2026)

Regnskap har vært ført av Økoråd

Revisjon: Hålogaland revisjon AS'


Forsikring: Gjensidige forsikring

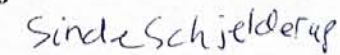
Renhold: Ljiljana Konicic

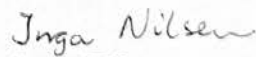
Vi har i perioden gjennomført 5 styremøter. Vi har bl.a vedtatt å skifte lampene i oppgangene, merking av parkeringsplassene foran blokka. Innhenting av tilbud til å få skiftet det elektriske anlegget. Vi har tegnet yrkesskadeforsikring for vasker.

En leilighet er solgt og vi ønsker Sunniva og Alyan Sørheim velkommen i blokka.

Narvik, 7. april 2026


Bente Nilsen
Styreleder


Sindre Schjelderup
sekretær


Inga Nilsen
styremedlem

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Tid: 23. april 2026 kl 1800

Sted: Bente Nilsen

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av møteleder og sekretær
3. Årsmelding
4. Regnskap
5. Styrehonorar
6. Innkomne saker
7. Valg

Vedr pkt 7 skal det velges sekretær og 1 vara. Sindre har sagt seg villig til å fortsette som sekretær.

Foreslåtte kandidater må være forespurt og sagt seg villig til vervet.

Innkomne forslag må være styret i hende 13. april 2026

Narvik, 7. april 2026

Styret for Borettsblokk 1 A/L

Haneseth Sluttkontroll Samsvarserkl. Servicejobber



Firma	
Firma/Navn:	Haneseth Narvik AS
Kontaktperson:	FAGERJORD ERNST OVE
Adresse:	Fagernesveien 56
Postnr/Sted:	8514 Narvik
Telefon:	769 555 50
Epost:	narvik@haneseth.no

Ordre	
Ordrenummer:	23580
Kontaktperson:	FAGERJORD ERNST OVE

Oppdragsgiver/Kunde	
Firma/Navn:	14306 Sørensen Astrid
Kontaktperson:	
Adresse:	Hagebakken 4 B
Postnr/Sted:	8514 NARVIK
Telefon:	97149155
Epost:	


Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Sørensen Astrid
Adresse:	Hagebakken 4 B
Postnr/Sted:	8514 NARVIK


Risikovurdering		Kommentar
Risikovurdering utført?	Ja	

Sluttkontroll	Måleverdi
Spenningsystem	230V
Målt spenning	230
Målt isolasjonsresistans	Ok
Målt kontinuitet	Ok
Målt/beregnet overgangsmotstand	Ikke aktuelt
Er merking av N og PE ledere utført/kontrollert?	Ikke aktuelt
Er jordfeilbryter testet mA?	Ja
Er jordfeilbryter testet mS?	Ja
Er jordfeilbryter testet Volt?	Ja
Er kortslutningsmåling utført?	Ja
Er anlegget funksjonstestet?	Ja
Har fryser og kjøleskap strøm etter endt jobb?	Ja
Er kursfortegnelse ajour?	Ja
Er kabelinnføringer tettet?	Ja
Er selektiviteten i anlegget kontrollert?	Ikke aktuelt
Er dokumentasjon for varmekabel utført?	Ja
Er dokumentasjon for downlight utført?	Ja
Er alle monteringsanvisninger fulgt?	Ja
Er det gitt tilbakemelding til kunde om at arbeidet er avsluttet?	Ja
Kunde er blitt informert om evt mangler ved det øvrige anlegg?	Ja

Annet	Kommentar
Er det ryddet etter avsluttet jobb?	Ja
Er evt nøkler/kort levert tilbake?	Ja
Notater	
Er alle timer og matriell anført på ordre?	Ja


Samsvarserklæring	Senere utbedret / Hvilket utstyr?	
Type anlegg	Vedlikehold	
Utført i henhold til	NEK400:2018	
Målnr	Ok	
Byggeår		
Er det tilkoblet utstyr levert av kunde/andre?	Ikke aktuelt	
Original bestilling	Arbeid iht tilbud	
Arbeidsbeskrivelse / kommentar	Ny innstallasjon kjøkken og bad, ekstra arbeid kjøkken og gang. Måtte tilpasse vifte I tak på badet, men vi gir ingen garanti for evt fukt i tak	

Montør:	
Navn:	BERTHEUSSEN TRYGVE
Dato:	16.09.2022
Signatur:	

Installatør:	
Navn:	Bengt Millerjord
Dato:	16.09.2022
Signatur:	

Samsvarserklæring



Installasjonstid: Sørensen Astrid	Installatør: Haneseth Narvik AS	Org.nr.: 965 823 891						
Adresse: Hagebakken 4 B 8514 NARVIK	Kontaktperson: Millerjord	Tlf: 769 555 50						
Rom/type: Bad	Adresse: Fagernesveien 56, 8514 Narvik							
Innendørs installasjon:		ØS Varmematte						
<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Lavtbyggende gulv	<input type="checkbox"/> På brennbart underlag						
<input type="checkbox"/> ØS Lamiflex	<input type="checkbox"/> Annet, spesifiser:	<input type="checkbox"/> På ubrennbart underlag						
Utendørs installasjon:		Frostsikring rør						
<input type="checkbox"/> Asfalt	<input type="checkbox"/> Fartøy	<input type="checkbox"/> Utvendig						
<input type="checkbox"/> Belegningsstein/heller	<input type="checkbox"/> Frostsikring tak/takrenner	<input type="checkbox"/> Innvendig						
<input type="checkbox"/> Betong								
Styring/regulering:								
Termostat type:	<input checked="" type="checkbox"/> m/gulvføler	<input type="checkbox"/> m/romføler						
	<input type="checkbox"/> m/begrensningføler	<input type="checkbox"/> Annet, spesifiser:						
Frostsikringsstyring type:								
Snøsmeltestyrings type:								
Beskyttelsestiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:								
<input checked="" type="checkbox"/> Planlegging som eier er informert om	<input checked="" type="checkbox"/> Monteringsanvisning fulgt							
<input checked="" type="checkbox"/> Bruk av styring/regulering	<input checked="" type="checkbox"/> Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert							
Montasjedybde: Overdekning: _____ mm								
Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt (W)	Areal m ²	c/c	W/m ²	Spenning (V)	Resistans min Ω	Resistans max Ω
Oppmålt isolasjon (>100MΩ ved min 1000V):								
<i>Før installasjon</i>			<i>Før innstøping</i>			<i>Før tilkopling</i>		
Resistans Ω	143		Resistans Ω	143		Resistans Ω	143	
Isolasjonstest MΩ	1000		Isolasjonstest MΩ	1000		Isolasjonstest MΩ	1000	
Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingsmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installert mer enn én varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.								
Plassering av varmeenhet er vist med eget vedlegg: <input type="checkbox"/> Skisse <input checked="" type="checkbox"/> Foto								
<input type="checkbox"/> Eier og/eller bruker er informert <input type="checkbox"/> Dokumentasjon er overlevert								
Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.								
Installatør:								
Varmesystemet er montert i henhold til ØS Varmes Leggeanvisning/Monteringsanvisning, samt andre gjeldende forskrifter for produktet og eier og/eller bruker har fått opplydning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.								
Installatør: BERTHEUSSEN TRYGVGE			Underskrift: 					
Dato: 15.08.2022								

Bilder tilhørende ordre 23580



Skjema: "Varme Øglend Systems"

Spørsmål: Plassering av varmeeinheit er vist med eget vedlegg

Beskrivelse: IMG_20220815_081416, Filnavn: IMG_20220815_081416.jpg



Skjema: "Varme Øglend Systems"

Spørsmål: Plassering av varmeeinheit er vist med eget vedlegg

Beskrivelse: IMG_20220815_081432, Filnavn: IMG_20220815_081432.jpg

onsdag 12. oktober 2022

Side 1 av 1

Småjobber
Røropplegg bad



Firma

Firma/Navn:	HANESETH VVS NARVIK AS
Kontaktperson:	Augensen Dennis
Adresse:	FAGERNESVEIEN 56
Postnummer:	8514
Sted:	NARVIK
Telefon:	97026100
Epost:	VVSNARVIK@HANESETH.NO

Oppdragsgiver/Kunde

Kundennummer:	10179
Firma/Navn:	Sørensen Astrid E
Kontaktperson:	
Adresse:	Hagebakken 4
Postnummer:	8514
Sted:	NARVIK
Telefon:	97149155
Epost:	astrid.e.sorensen@gmail.com

Ordre

Ordrenummer:	1366
Kontaktperson:	Sørensen Astrid E

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Sørensen Astrid E
Adresse:	Hagebakken 4
Postnummer:	8514
Sted:	NARVIK

Tegnforklaring

= Ja = Nei = Ikke aktuelt

Sjekkliste småjobber

5

<Kommentar>

Beskrivelse av arbeide		
Visuell kontroll utført	<input checked="" type="checkbox"/>	
Funksjon testet	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ryddet	<input checked="" type="checkbox"/>	
Timer/materiell/retur	<input checked="" type="checkbox"/>	

Montør

Fornavn:	
Etternavn:	Juliussen Sondre Hansen
Dato:	04.08.2022
Signatur:	

Kunde

Navn:	Sørensen Astrid E
Dato:	04.08.2022
Signatur:	

Revisjonsdato: 06 11 2020

Bilder tilhørende ordre 1366



Skjema: "Småjobber: Rørplegg bad"

Spørsmål: Sjekklister småjobber

Beskrivelse: Wc og servant, Filnavn: 3F65E104-C59D-4B90-8945-85EF95D5964A.jpg



Skjema: "Småjobber: Rørplegg bad"

Spørsmål: Sjekklister småjobber

Beskrivelse: Slukrenne, Filnavn: 3375BB70-8AB7-4AF0-97ED-A2C4B5C75D29.jpg

onsdag 5. oktober 2022

Side 1 av 5

Bilder tilhørende ordre 1366



Skjema: "Småjobber: Røropplegg bad"
Spørsmål: Sjekklister småjobber
Filnavn: 9BC0247E-C853-4886-8D2B-C0C763C8D782.jpg



Skjema: "Småjobber: Røropplegg bad"
Spørsmål: Sjekklister småjobber
Beskrivelse: Fall, Filnavn: 421BA4A4-F611-477E-85E7-CE59677CEF8E.png

Bilder tilhørende ordre 1366



Skjema: "Småjobber: Rørplegg bad"
Spørsmål: Sjekklister småjobber

Beskrivelse: Fall, Filnavn: 7E7E3714-8C23-4174-9FB4-7D21BA838309.jpg



Skjema: "Småjobber: Rørplegg bad"

Beskrivelse: Vannskap, Filnavn: 8220C8B1-672B-4DDD-B466-0C46543AE33A.jpg

onsdag 5. oktober 2022

Side 3 av 5

Bilder tilhørende ordre 1366



Skjema: "Småjobber: Røropplegg bad"

Beskrivelse: Veggbokser og avløp, Filnavn: CE130A90-D81A-4D3F-A667-9A2FB85FBCCA.jpg



Skjema: "Småjobber: Røropplegg bad"

Beskrivelse: Føringsveier, Filnavn: B4904F1E-B160-4012-ABFD-7B0A3BE73B9D.jpg

Bilder tilhørende ordre 1366



Skjema: "Småjobber: Rørplegg bad"

Beskrivelse: Veggbokser dusj, Filnavn: 544A0E28-F1E1-4524-97A2-DC0DB0331FDC.jpg



Skjema: "Småjobber: Rørplegg bad"

Beskrivelse: Beskrevet spikerslag, Filnavn: 541A07D4-C217-4515-A609-4E4EF9627389.jpg

onsdag 5. oktober 2022

Side 5 av 5

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Haneseth Narvik AS
Kontaktperson:	FAGERJORD ERNST OVE
Adresse:	Fagernesveien 56
Postnr/Sted:	8514 Narvik
Telefon:	769 555 50
E-post:	narvik@haneseth.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	965 823 891
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Sørensen Astrid
Kontaktperson:	
Adresse:	Hagebakken 4 B
Leilighetsnr.:	Hagebakken 4
Postnr/Sted:	8514 NARVIK
Telefon/Mobil:	97149155
E-post:	
Kundenummer:	14306

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Sørensen Astrid
Adresse:	Hagebakken 4 B
Postnr/Sted	8514 NARVIK
Boligmappe nr:	CMH1129

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
25372	14.03.2023	15.03.2023

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Boligblokker		
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2022
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	Opplegg av Dobbel stikk I gang


Beskrivelse/Kommentar
Opplegg av dobbel stikkontakt i vindfang



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Bengt Millerjord
Dato:	15.03.2023
Signatur:	

Ansvarlig montør: BERTHEUSSEN TRYGVE



Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg
 © NELFO

1/1

Besvarelse: =Ja =Nei

657445C8-8807-409A-855A-D140D65D2974

NARVIK KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN.

Ferdigattest.

Herved attesteres at hus på tomt nr. 13 kv. nr.62, Oscarsborg,
matr. nr.

Eier: Borettsblokk I A/L,

er oppført i overensstemmelse med den approberte og korrigerede
byggeanmeldelse og kan tas i bruk.

Piper og ildsteder er godkjent iflg. rapp. fra brannsjefen
Rørleggerarbeidet " " " " " byingeniøren
Elektr. installasjon " " " " " Narvik Komm. E.verk

Det mangler følgende for at huset kan betraktes som fullt ferdig:

1. Maling av vinduene utvendig og maling av trappegang.
2. Lufting fra vaskekjeller over tak og friskluftsventil for søppelrom
med tverrsnitt 400 m².
3.
4. 2 luftverndører nr. 16 og branndør 30 for inngang. fra trappe-
rommene til kjellerbodene.
5.

Narvik bygningsseksjonkontor, den 5. mars 1959.

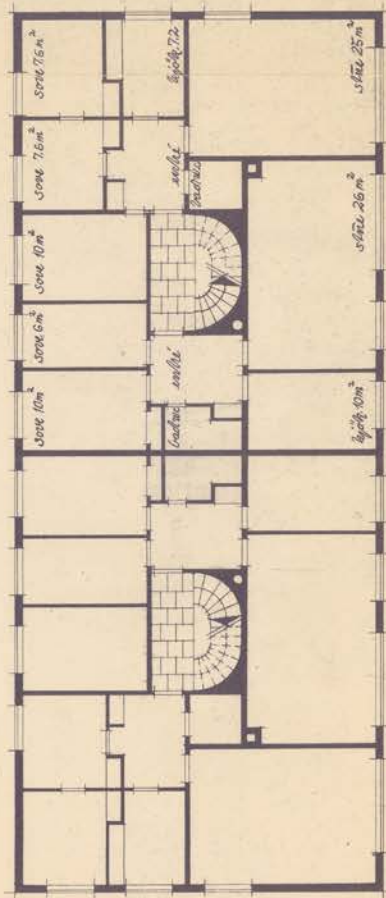

T. Rasmussen.

Johan Lund.

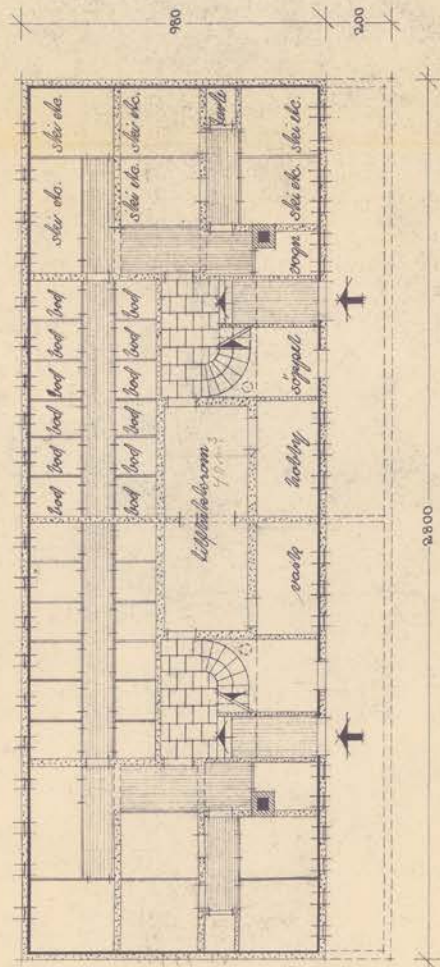


BOBETTSLAGET - BLOKK 1. - ADMINISTRATIONSLOKALHAGEN."

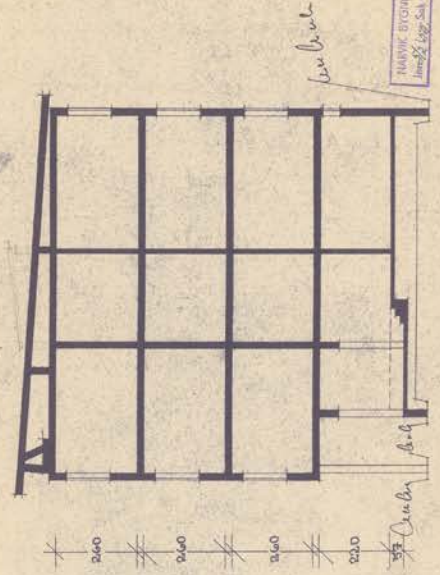
Handwritten notes:
 i. Längdplan 1:300
 1/2 plan 1:300
 1/4 plan 1:300
 1/8 plan 1:300



PLAN AV 1.-2.-3. ETG.



PLAN AV UJELLER.

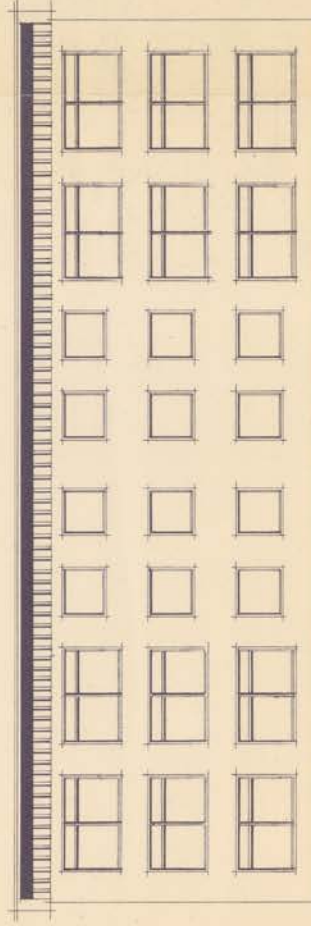


SNITT.

PLANER OG SNITT. - M=1:100.
 HAVNEN - NOV. 1955.
 C. STENGAARD - ARK.
 Tømt 13. kv. 62. København.

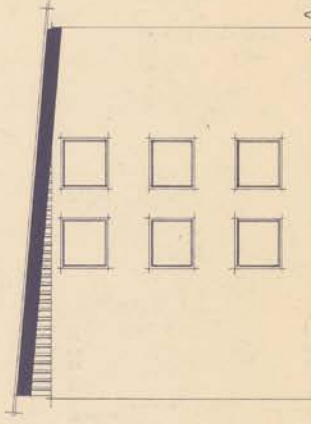
NAVIG. BYGNINGSRÅD
 1955. 10. 24. 10. 24. 10. 24.

BORETTSLAGET - BLOK 1 - ADMINISTRATIONSBYGNINGEN



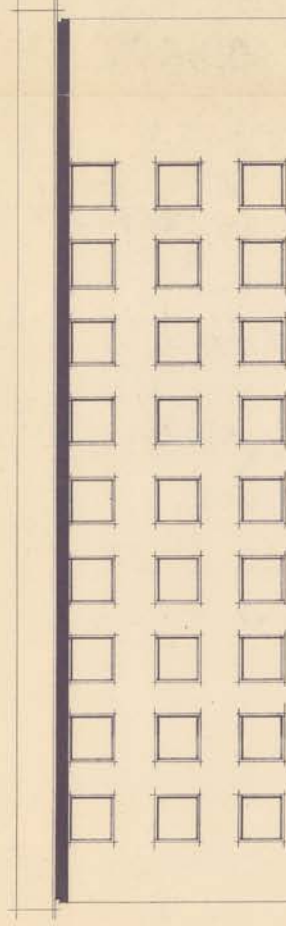
Den vestlige facade af bygningen med de enkelte vinduer og døråbninger

FASADE, NØT VEST



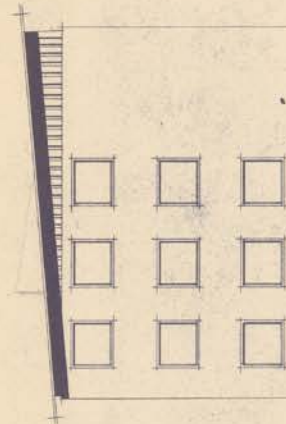
Den sydlige facade af bygningen med de enkelte vinduer og døråbninger

FASADE, NØT SØD



Den østlige facade af bygningen med de enkelte vinduer og døråbninger

FASADE, NØT ØST



Den nordlige facade af bygningen med de enkelte vinduer og døråbninger

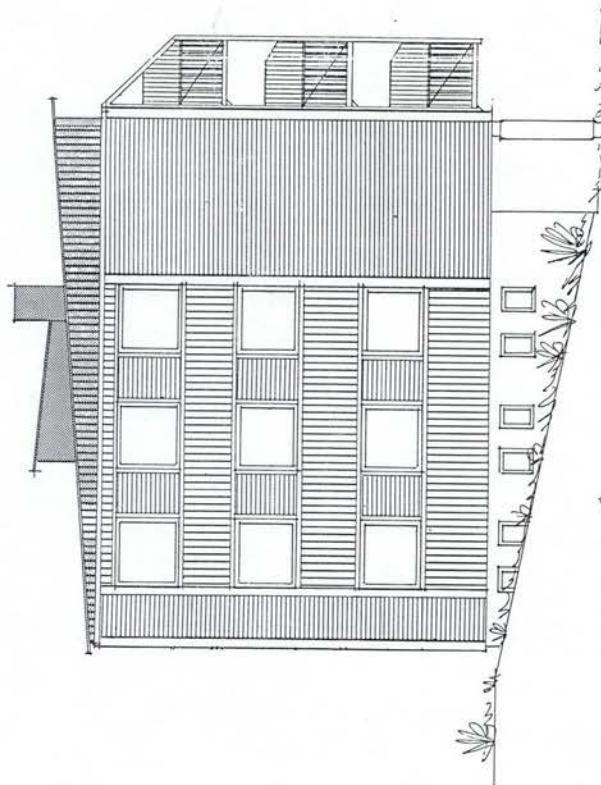
FASADE, NØT NORD

FASADE, Nr. 1-100.
MAY 1955 - NOV. 1955.
C. STENGÅRD - ARK.
Tant 13, K. 62, Bjarbovej

MARIE BOHNSBØLL
1953, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200

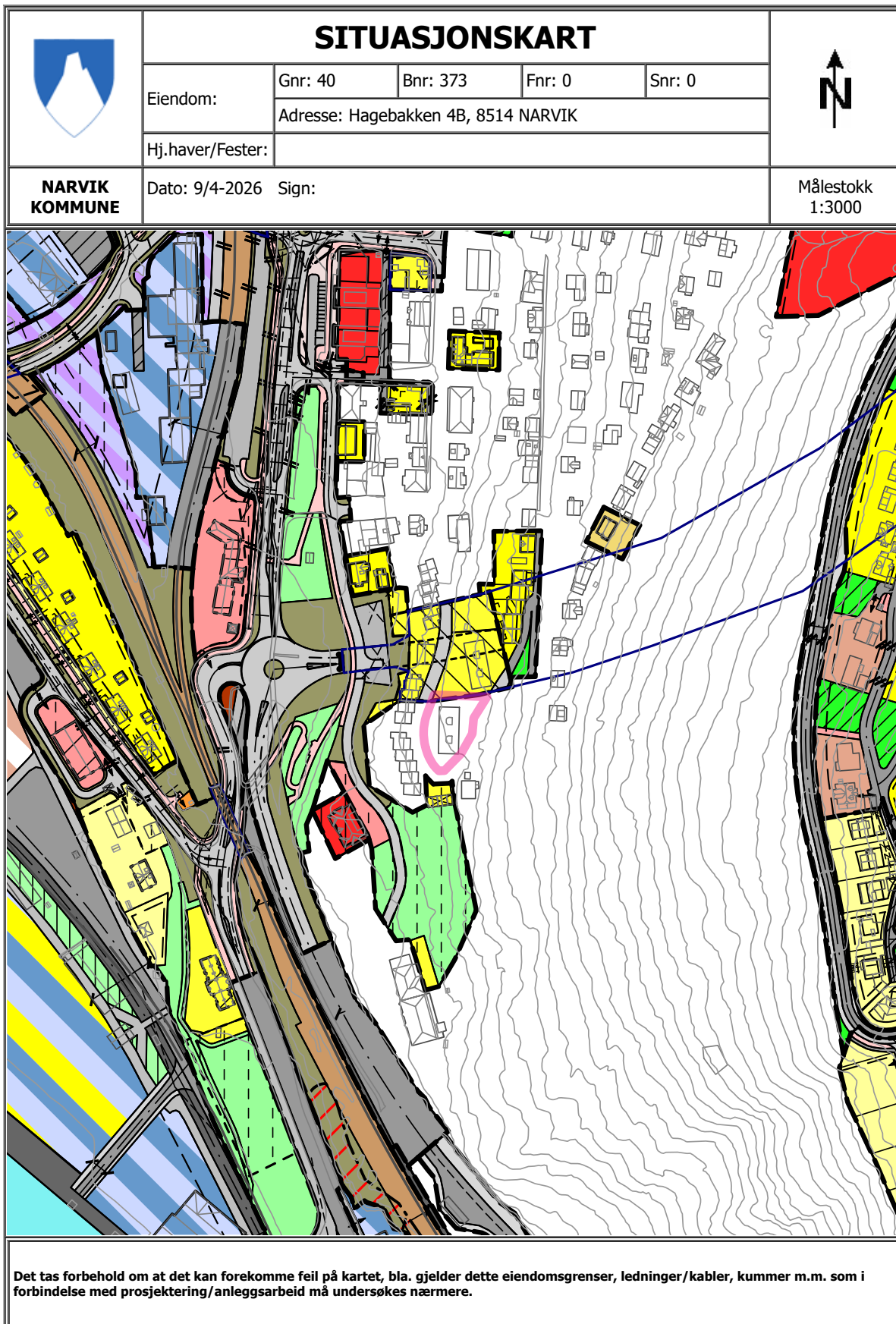
D2

Fasade mot nord



NARVIK KOMMUNE	
Saksbehandler	
Regnr. 200002185-2	
7 6 06 2000	
142	

BrL Hagebakken 4 Narvik	
71/8-90	1:100
PROFIL - fasade A/S	43003
FASADE	





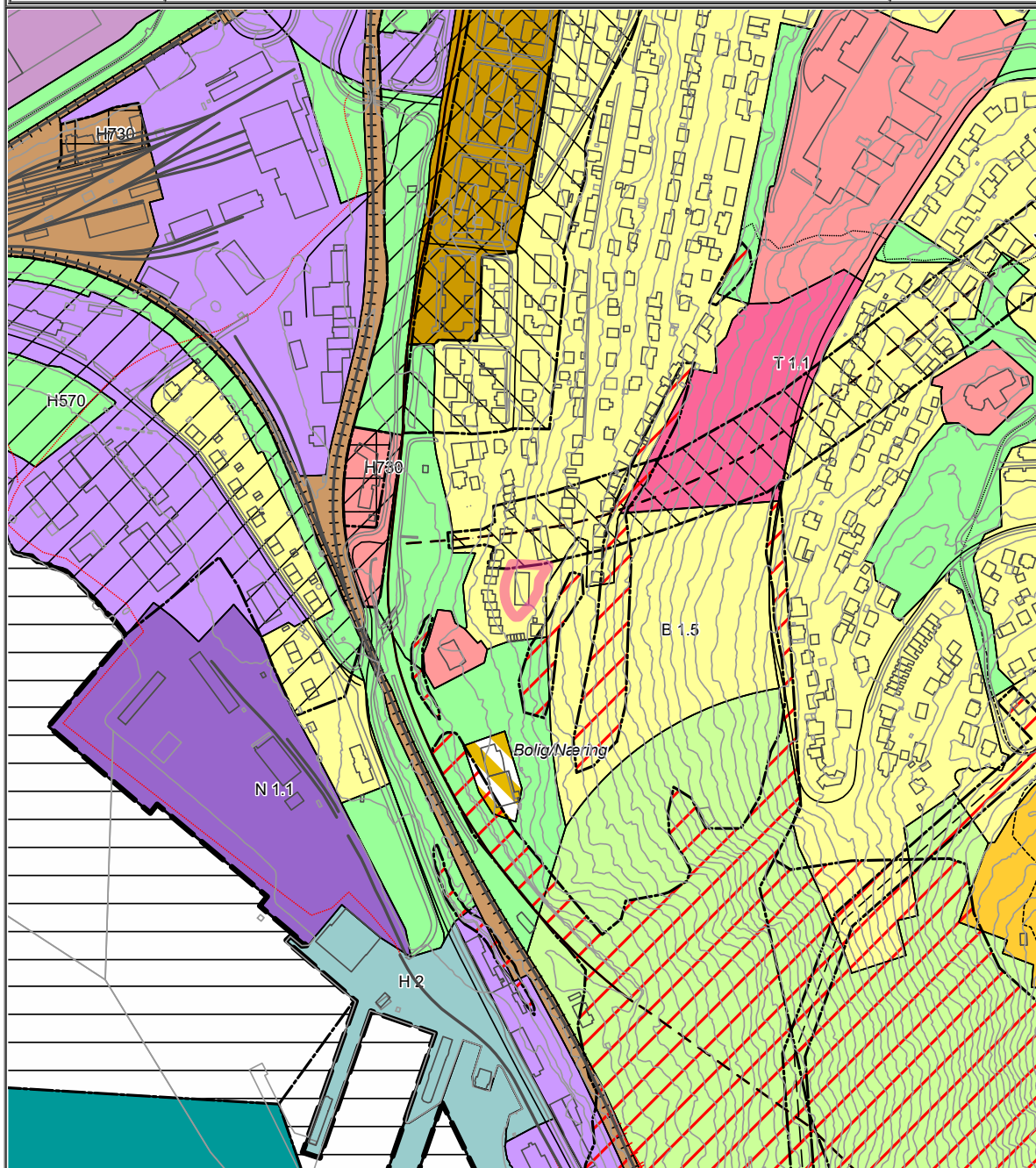


NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

Stengning av avkjørsel	↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring	→ Avkjørsel - kun innkjøring
← Avkjørsel - kun utkjøring	⤵ Tunnelåpning	↗ Regulert tomtegrense
⚡ Eiendomsgrense som skal oppheves	↗ Byggegrense	↗ Planlagt bebyggelse
↗ Bebyggelse som inngår i planen	↗ Bebyggelse som forutsettes fjernet	↗ Regulert senterlinje
↗ Frisiktlinje	↗ Regulert kant kjørebane	↗ Regulert kjørefelt
↗ Regulert parkeringsfelt	↗ Regulert støyskjerm	⊗ Regulert støttemur
↗ Sikringsgjerde	↗ Bru	⋯ Tunnel
↗ Måle- og avstandslinje	□ Bevaring av bygninger	⊞ Frisiktsone ved veg
■ Boligområde	■ Frittliggende småhusbebyggelse	■ Konsentrert småhusbebyggelse
■ Blokkbebyggelse	■ Offentlig bebyggelse	■ Almennytting formål
■ Annet byggeområde	■ Kjøreveg	■ Gate m/fortau
■ Annen veggrunn	■ Gang-/sykkelveg	■ Gangveg
■ Parkeringsplass	■ Jernbane	■ Havneområde
■ Havneområde i sjø	■ Offentlig friområde	■ Anlegg for lek
■ Parkbelte industriområde	■ Kommunalteknisk virksomhet	■ Annet spesialområde
■ Felles avkjørsel	■ Felles parkeringsplass	■ Felles lekeareal
■ Bolig/Forretning/Kontor	■ Forretning/Kontor	■ Annet kombinert formål
Bestemmelsesområde	┌ ─┬─ Midlertidig bygg- og anleggsområde	┌ Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner	↗ Ras- og skredfare	↗ Frisikt
Andre sikringssoner	■ Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	■ Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
■ Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	■ Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	■ Offentlig eller privat tjenesteyting
■ Forsamlingslokale for religionsutøvelse	■ Øvrige kommunaltekniske anlegg	■ ForretningKontor
■ Veg	■ Kjøreveg	■ Fortau
■ Gatetun	■ Gang-/sykkelveg	■ Gangveg/gangareal/gågate
■ Sykkelanlegg	■ Annen veggrunn - tekniske anlegg	■ Annen veggrunn - grøntareal
■ Trase for jernbane	■ Annen banegrund - grøntanlegg	■ Parkeringsplasser
■ Turveg	■ Friområde	■ Park
┌ Bevaring kulturmiljø	■ Gangveg/gangareal/gågate	

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 373	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hagebakken 4B, 8514 NARVIK					
Hj.haver/Fester:					Målestokk 1:5000	
Dato: 9/4-2026 Sign:						
NARVIK KOMMUNE						



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



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Kraftledning - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Fremtidig
- . Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Hoyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Krav om felles planlegging
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Kjøpesenter - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig
- Bane - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Turdrag - Nåværende
- Friområde - Nåværende

Side 2/2

Nabolagsprofil

Hagebakken 4B - Nabolaget Hamarøybakken/Havnegt/Verkstedbakken - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Breibakken Linje 1, 100, 200, 400, 631	3 min	0.3 km
Narvik bussterminal Totalt 12 ulike linjer	12 min	1 km
Narvik stasjon Linje F8	17 min	1.4 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	51 min	

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 361 elever, 20 klasser	17 min	1.4 km
Skistua skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	20 min	1.4 km
Narvik ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 50 klasser	21 min	1.7 km
Oscarsborg videregående skole 1000 elever	11 min	0.9 km
Narvik vgs. - Frydenlund 504 elever	17 min	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Narvik, Norway	8 min
Scandic Narvik Hotell	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

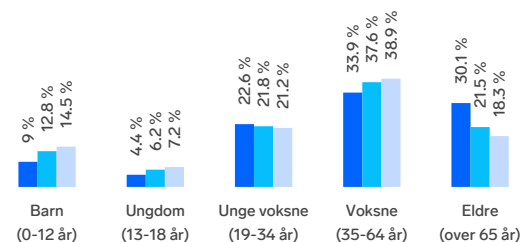
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamarøybakken/Havnegt/Ver...689	447	
Narvik	13 902	7 780
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skarpen barnehage (0-5 år) 53 barn	10 min	0.8 km
Skistua barnehage (0-5 år) 45 barn	18 min	1.2 km
Banktrollet barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min	1.2 km

Dagligvare


Joker Narvik Søndagsåpent	7 min	0.6 km
Bunnpris & Gourmet Narvik	13 min	





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. Gående
-  2. Egen bil

 **Gateparkering**
Lett 84/100

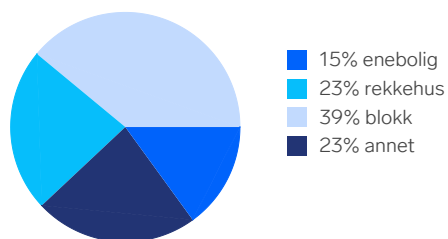
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100





Sport

-  Nordkraft Arena 15 min 
Ishall 1.3 km
-  Skistua skole 21 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.4 km
-  Kraft Narvik Treningssenter 12 min 
-  Feel24 Narvik 11 min 

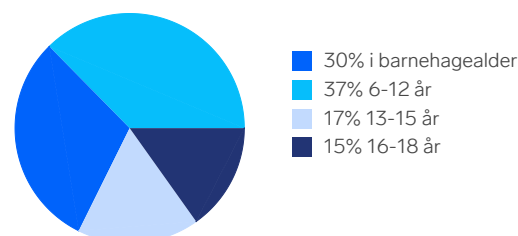
Boligmasse



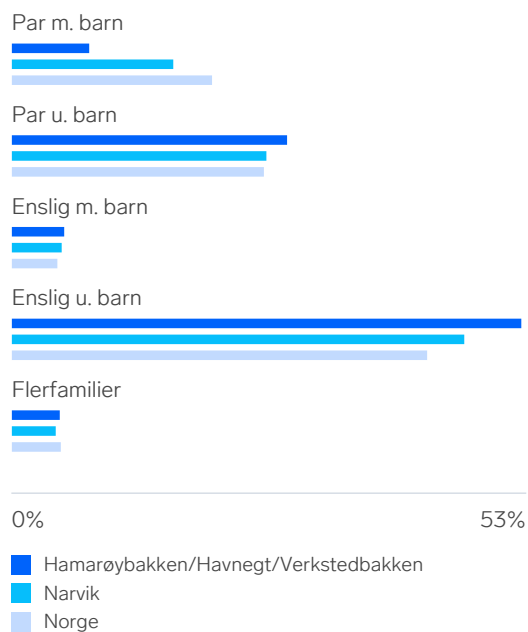
Varer/Tjenester

-  AMFI Narvik 13 min 
-  Vitusapotek Svanen - Narvik 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

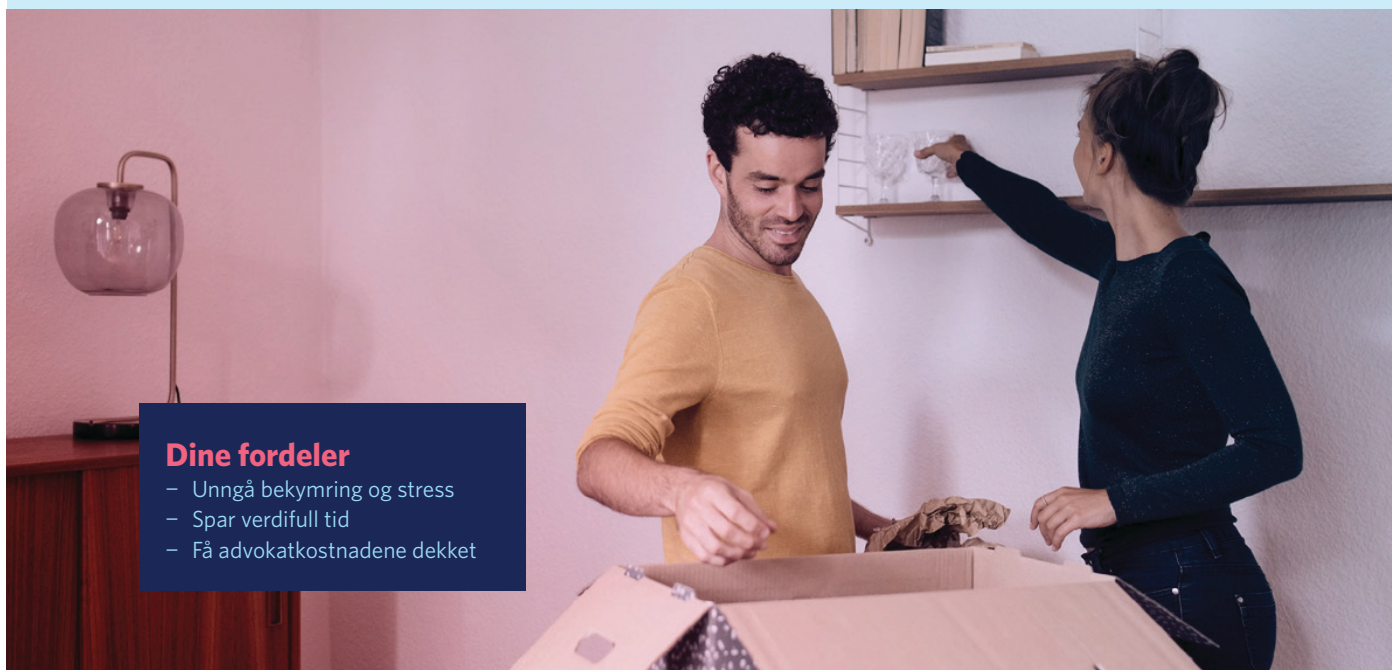
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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

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



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 eigedom (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 TEPPE** 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



Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

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



Ingve Hilstad
ingve.hilstad@emera.no
913 33 768

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Narvik
913 33 768

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
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 BINDENDI 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