

SENTRUM

Dronningens gate 15



Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Dronningens gate 15 -  
Foto: Kalle Punsvik



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 750 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

70 100,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

2 820 100,-

ETASJE

2. etasje

FELLESKOSTNADER

2 000,- pr. mnd

BYGGEÅR

1955

BRA-I/BRA TOTAL

75/80 kvm

ENERGIKLASSE

G

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

359 m<sup>2</sup> (eiet)

# 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!



# Sentral 3-roms selveier med balkong og parkering - oppgradert kjøkken fra 2023

Emera Eiendomsmegling ved Ingve Hilstad har gleden av å presentere Dronningens gate 15:

Lys og praktisk 3-roms selveierleilighet i 2. etasje, sentralt beliggende i nedre del av Dronningens gate i Narvik sentrum. Her bor du med gangavstand til butikker, skoler, barnehager og øvrige sentrumsfasiliteter.

Leiligheten har en god planløsning med to soverom, romslig stue/spisestue, balkong og et kjøkken som er oppgradert i 2023. Det medfølger parkeringsplass samt to boder i fellesareal. Sameiet disponerer også felles elbilladere i bakgård. Gulv og oppmalte flater fra 2023. Badet er av eldre dato. Sameiet planlegger fremtidige oppgraderinger av fasade og vinduer. En attraktiv leilighet for deg som ønsker en sentral bolig med gode oppbevaringsmuligheter og nærhet til alt sentrum har å by på.



Kjøkken oppusset i 2023 i en pen og moderne utførelse







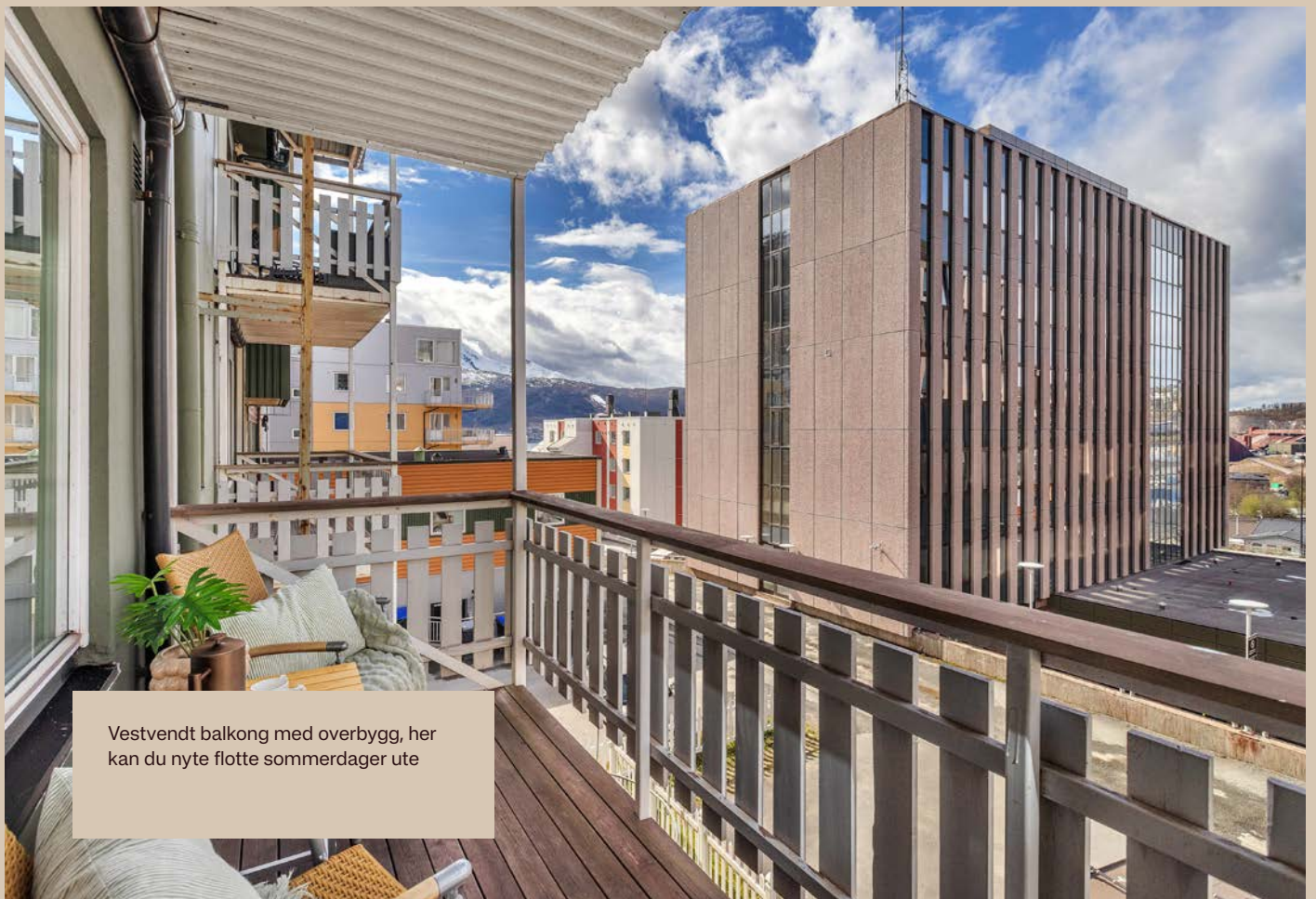


Leiligheten ligger i 2. etasje med vestvent balkong, parkering i bakgård på sameiets eiendom





Stuen har oppussede overflater på gulv fra 2023



Vestvendt balkong med overbygg, her kan du nyte flotte sommerdager ute



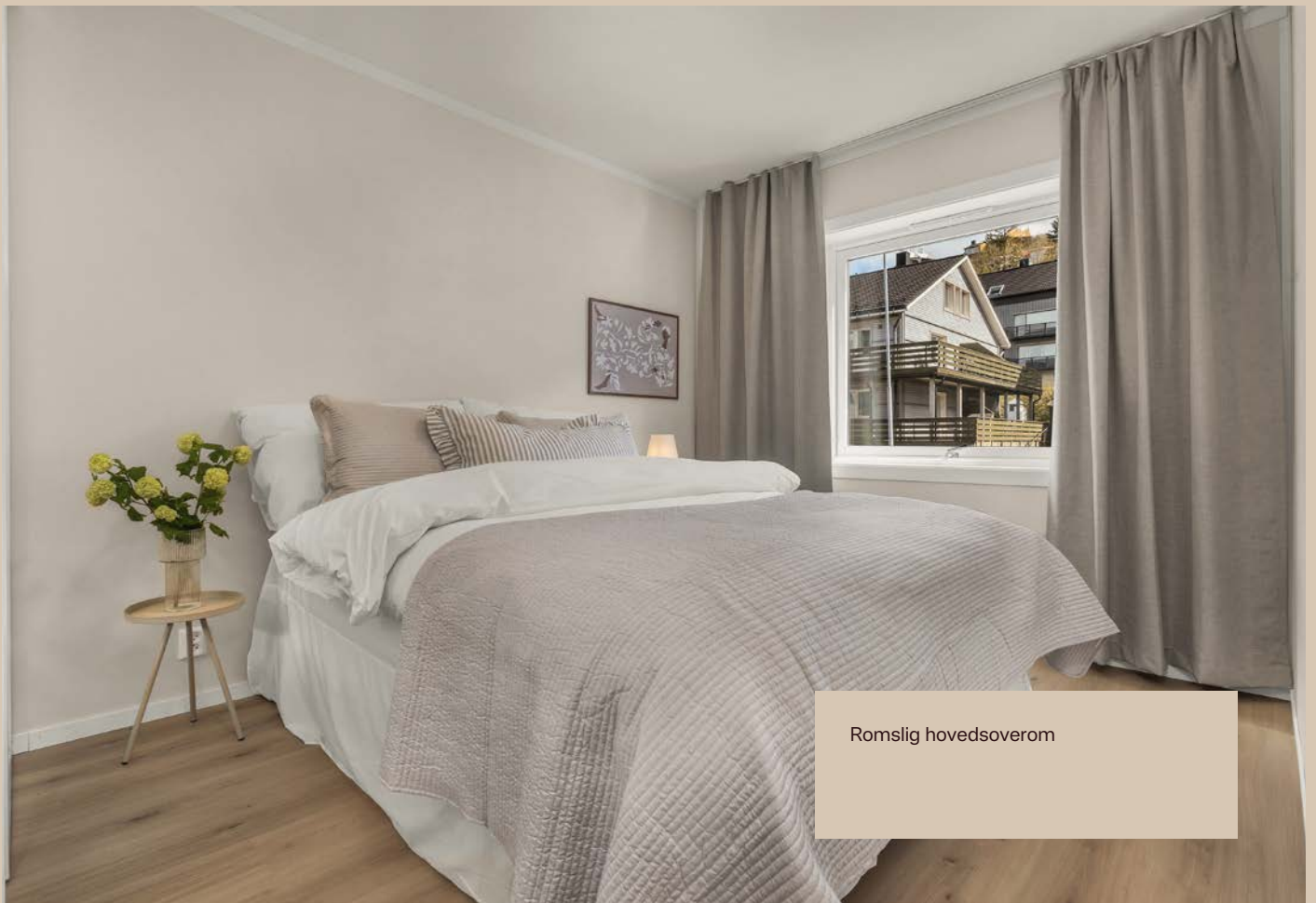
Spisestue



I stuen er det vedfyring



Bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin



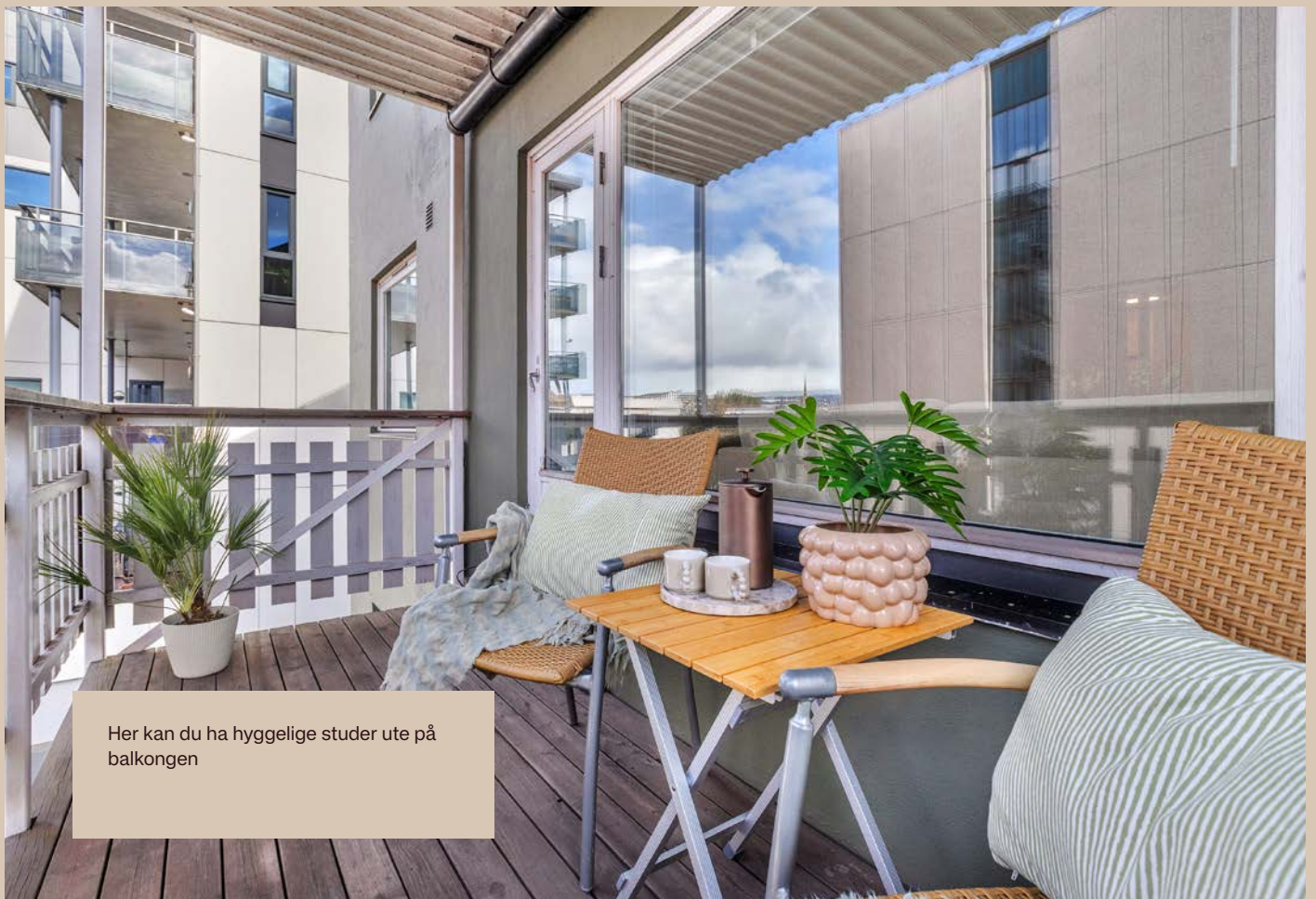
Romslig hovedsoverom



Soverom 2 med plass til skrivebord og oppbevaring i skyvedørgarderobe



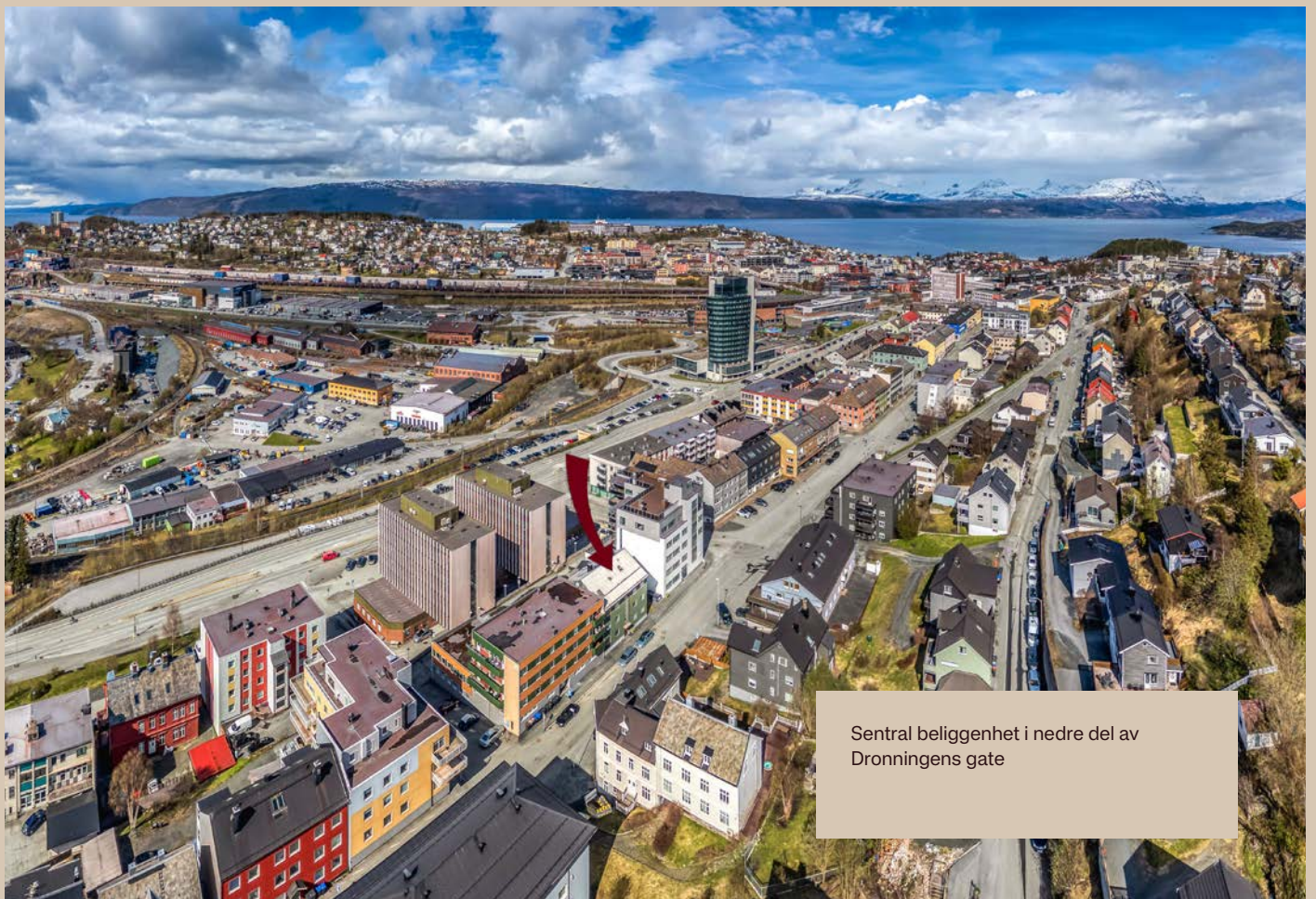
Fra stuen er det utgang til balkong



Her kan du ha hyggelige stunder ute på balkongen



Adkomst til blokken fra Dronningens gate og i bakgård



Sentral beliggenhet i nedre del av Dronningens gate

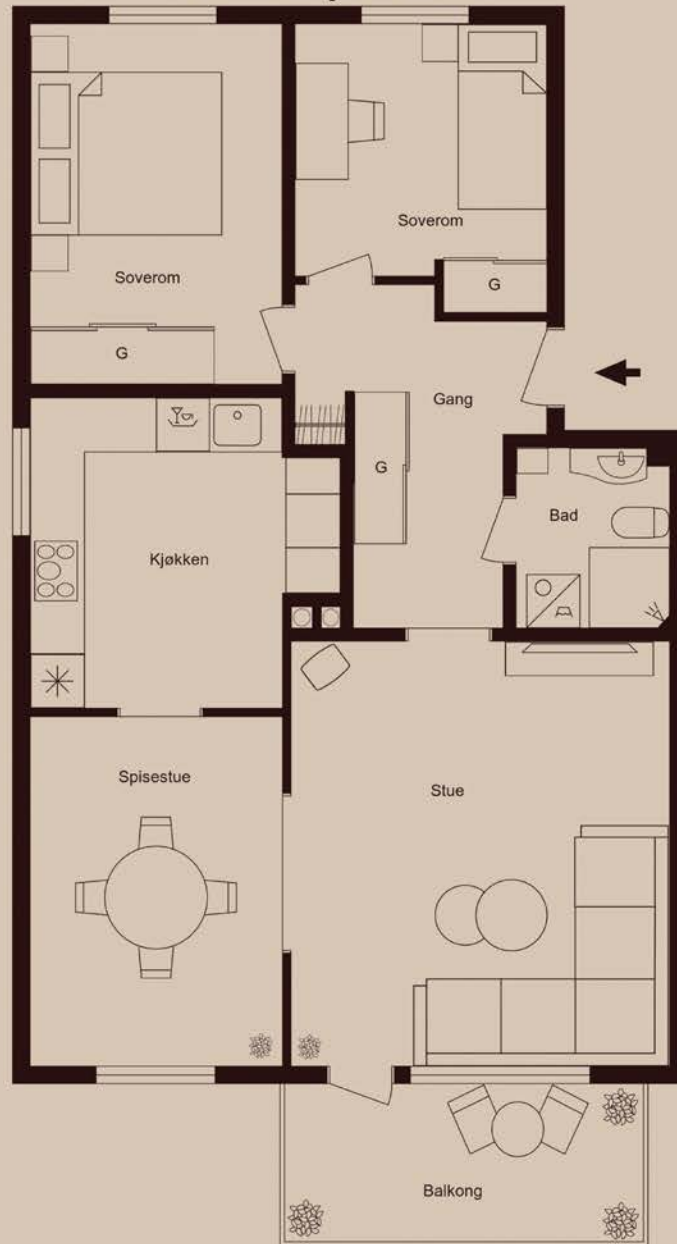
# Plantegning





# Dronningens gate 15

## 2. etasje - snr.3



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

DRONNINGENS GATE 15

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 750 000

## Omkostning kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

68 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

260 (Pantattest)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
70 100 (Omkostninger totalt)

-----  
2 820 100 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 820 100

## Verditakst

Kr 2 750 000

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 000,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Diverse fellesutgifter, felles forsikring på bygget.

Sameiet planlegger oppgradering av fasade/vinduer som kan medføre økte felleskostnader.

## Kommunale avgifter

Kr 22 193 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt, vann, avløp, dypoppsamling og tilsyn.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering fordeles på fakturaer som mottas seks ganger i året.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Leiligheten er tilknyttet fiberbredbånd fra Signal, beboer tegner eget abonnement.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 621 271 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 485 085 (2024)

## Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende sentralt i nedre del av Dronningens gate i Narvik sentrum. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter. Kort vei til skoler, dagligvarebutikker og barnehage. Utsikt over nrområdet fra balkong.

## Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 5 fra venstre/nord, lokalisert på sameiets fellesareal. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at plassen er forbeholdt eksklusiv bruk av denne leiligheten. Sameiet har anledning til å foreta endringer i disponeringen av parkeringsplassene og kan beslutte hvordan disse skal fordeles og benyttes i fremtiden.

I henhold til eierseksjonsloven § 26 kan styret, på anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier å bytte

plass – forutsatt at vedkommende ikke har behov for tilrettelagt parkering, og at seksjonseieren med funksjonsnedsettelse allerede disponerer en plass i sameiet.

Det er 2 felles elbil-ladere i bakgård som styres og betales via app.

## 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: 359 m<sup>2</sup>

Eiet tomt på ca. 359 m<sup>2</sup> felles for sameiet. Asfaltert parkeringsareal i bakgård. Sameiet disponerer også tilleggstomt hvor det står felles uthus på eiendommen og molok søppelanlegg. (Hele sameiet har ikke hjemmel til tilleggstomten)

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger byggetegninger som stemmer med dagens bruk, men det er ett avvik: Den ene døren mellom gang og kjøkken er lukket.

## Innhold

Gang, soverom, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i fellesarealer, hvorav en på loft og en i kjeller.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på sameiets eiendom.

Sameiet har tre hybler i fellesarealet som leies ut, dette genererer inntekter til sameiet.

### Areal

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup>

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.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

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.

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

Det er gjort noen mindre endringer: inngang fra kjøkken er stengt igjen fra gang

## Standard

Normal standard på leilighet ut ifra alder/konstruksjon, leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene

og er betydelig oppgradert med en del nye overflater, nytt sikringsskap og kjøkken i 2023. Bad er av eldre dato.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater/flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bad:

Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vegger: Sokkel fliser og malte plater med malestrie på vegger.

Himling: Malt innvendig tak.

Gulv: Fliser på gulv.

Sanitærutstyr: Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av alder og tilstand.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber/jern. Skjulte vannledninger er av ukjent type. Eier opplyser at stoppekran er i kjeller.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter fra ca. 1993.

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

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer 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.

Taklampe over spisebord 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:

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

Beskrivelse Det kan forekomme at noe vann presses opp i sluk i dusj ved bruk av vaskemaskin. Dette er kortvarig og renner

raskt tilbake. Det forekommer noe bobling i sluk i gulvet ved bruk av vann, uten at vann kommer opp.

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 Selger er kjent med at det tidligere er utført oppgraderinger av det elektriske anlegget, herunder etablering av nye kurser og oppgradering av sikringssskap.

Arbeid utført av Elektro Ofoten (opplyst av forrige eier)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse Det er 2 felles elbil-ladere i bakgård som styres og betales via app.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Selger er kjent med at det tidligere er utført arbeid på tak og fasade i regi av sameiet.

Arbeid utført av Chr. Førre AS (opplyst av forrige eier)

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? Ja

Beskrivelse Det er vedtatt i sameiet at det skal gjennomføres seksjonering av 3 hybler i bygget, som grunnlag for finansiering av oppgraderinger som blant annet fasade og vinduer. Inntekter fra hyblene tilfaller sameiet. Tiltaket kan medføre økte felleskostnader.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja

Beskrivelse Selger er gjort kjent ved kjøp med at det tidligere er utarbeidet skaderapport vedrørende fuktskade i leiligheten

over. Selger har ikke selv sett rapporten.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja

Beskrivelse Det er vedtatt i sameiet at det skal gjennomføres seksjonering av 3 hybler, som grunnlag for finansiering av oppgraderinger som blant annet fasade og vinduer. Inntekter fra hyblene tilfaller sameiet. Tiltaket kan medføre økte felleskostnader.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers

egenerklærings skjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det fremgår av dokumentasjon fra Ofoten elektro at det er en erklæring for utført arbeid. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Bebyggelsen

På eiendommen står det en boligblokk bestående av kjeller, 3 etasjer og loft. Det er totalt 6 seksjoner i sameiet i tillegg til 3 felles hybler som leies ut av sameiet i fellesskap.

Seksjon 3 ligger i 2. etasje. Seksjonen disponerer 1 bod i loft med skråtak og 1 bod i kjeller på ca. 7,5 kvm.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgraden, 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:

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Bygningen har brann- og lyd klassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Balkong og rekkverk er konstruert i stål. Balkondekke i

trevirke. Rekkverksbord og håndlist i trevirke.

2 felles el-bil ladere på parkeringsplass for beboere.

Styres og betales via app.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Eier opplyser at leiligheten disponerer 2 bod. En bod på loft på 7,5m<sup>2</sup> og en i byggets kjeller på 4,5 m<sup>2</sup>. Bod er tilhører fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert. Øvrige felles bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert.

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1955, kjøper må påregne at lyd isolasjon og trinnlyd kan være annerledes enn i nyere bygninger, jf. byggeår og datidens byggeskikk.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Vinduer, TG2: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduskarmer fremstår noe værslitte med mindre hakk/skader. Tetningspakninger er delvis overmalte, enkelte er løse. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det er antydning til innvendig kondens på ett soveromsvindu

Dører, TG2: Det er påvist avvik rundt innsettsdeler. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør har værslitasje med sprukket trevirke og begynnende råte i nedre del. Beslag er mangelfullt avsluttet mot vegg/dør. Ytterdør har mindre skader i dørblad og karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert noe værslitt og oppsprukket trevirke. Det er også antydning til overflaterust på stålrekkverk.

Overflater, TG2: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det er sprekke i veggoverflater ved hjørne på kjøkkenet. Det er oppsprukket panel ved ventil på soverom, og langsgående skjott ved bad har gått fra hverandre.

Kjøkkenet Avtrekk, TG2: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger,TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør,TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eier opplyser i egenerklæringsskjema: Det kan forekomme at noe vann presses opp i sluk i dusj ved bruk av vaskemaskin. Dette er kortvarig og renner raskt tilbake. Det forekommer noe bobling i sluk i gulvet ved bruk av vann, uten at vann kommer opp.

Varmtvannstank,TG2: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjeller over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. I stue er det målt ca. 24 mm, i gang ca. 22 mm og i ett soverom ca. 29 mm. Forholdet overstiger standardens toleransekrav og gir tilstandsgrad 3.

Pipe og ildsted,TG3: Pipevanger er ikke synlige.

Innvendige dører,TG2: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert skade på baderomsdør samt antydning til svelling i underkant av dør.

Bad/vaskerom Generell,TG3: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Andre innvendige forhold: Boder tilhører fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.

Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er av betong.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet): Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Dronningens gate 15, 8514 NARVIK

Gnr. 40, bnr. 315, snr. 3, ideell andel 1/1 i Narvik kommune.

### Selger

Dag Harald Botnmark

### Sameie

Sameiet Dronningensgate 15

Organisasjonsnummer: 917832064

Sameiet bestående av 6 eierseksjoner. I sameiets fellesarealer er det tre hybelleiligheter som leies ut av sameiet.

Det er vedtatt i sameiet at det skal gjennomføres seksjonering av 3 hybler, som grunnlag for finansiering av oppgraderinger som blant annet fasade og vinduer. Inntekter fra hyblene tilfaller sameiet. Tiltaket kan medføre økte felleskostnader:

Sameiet har vedtatt en planlagt oppgradering av fasaden (Fasade, vinduer og ventiler). For å finansiere dette prosjektet vil sameiet ta opp et felles lån med sikkerhet i sameiets fellesareal (hyblene). Låneopptaket vil medføre økning i de månedlige felleskostnadene. Økningen vil beregnes i henhold til den enkelte seksjons eierbrøk og vil dekke renter og avdrag på felleslånet.

Det er ikke beregnet hva dette beløpet vil bli og det er ikke vedtatt når dette arbeidet kan gjennomføres.

Tilleggstomt til sameiet:

Sameiet disponerer også tilleggstomt hvor det står felles uthus på eiendommen og molok søppelanlegg. (Hele sameiet har ikke hjemmel til tilleggstomten, deriblant selger av denne eierseksjonen. Det har ikke blitt utført eierskifte på tilleggstomten sammen med eierseksjonene siden 1994, dermed kan ikke dagens selger/eier rydde opp i dette. En eventuell opprydding i hjemmel må gjøres av sameiet/alle seksjonseiere i fellesskap.

Forretningsfører: Sameiet Dronningensgate 15

Sameiets forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 3034799-4.3

Husdyr: Dyrehold er tillatt, men det må forhåndsgodkjennes av styret. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. avklares med dine nærmeste naboer.

Styregodkjenning: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret. Godkjenning kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

## Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt salgsoppgave, interessenter bes sette seg inn i disse før budgivning.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere forplikter å utføre felles trappevask iht oppsatt liste og del av trapp/etasje.

## Energiklasse

G

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:  
Vedovn og elektrisk oppvarming.

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

## Regulerings og arealplaner

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

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>

Reguleringsplan til behandling i området:  
Nabokvartal mot nord mellom Breibakken og Bankbakken:  
PLANID: 2021002 PLANNAVN: Detaljregulering for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal PLANTYPE: Detaljregulering PLANSTAT: Planforslag

## Tinglyste heftelser

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

1806/40/315/3:

30.09.1983 - Dokumentnr: 403352 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 99133 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1805 Gnr:40 Bnr:315 Snr:3

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

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

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter

kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn (Ref. årsmøteprotokoll 29.04.2024). Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Radonmåling

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

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

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

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

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

## Budgivning

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

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 59 000,00  
 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

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 045,00

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 121 685,00

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

19.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

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

DRONNINGENS GATE 15

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260009	
Selger 1 navn	
Dag Harald Botmark	
Gateadresse	
Dronningens gate 15	
Poststed	Postnr
NARVIK	8514
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
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	if
Polise/avtalnr.	4724514

Document reference: 06260009

## 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: DHB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

Document reference: 06260009

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

Beskrivelse

Det er vedtatt i sameiet at det skal gjennomføres seksjonering av 3 hybler i bygget, som grunnlag for finansiering av oppgraderinger som blant annet fasade og vinduer. Inntekter fra hyblene tilfaller sameiet. Tiltaket kan medføre økte felleskostnader.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Selger er gjort kjent ved kjøp med at det tidligere er utarbeidet skaderapport vedrørende fuktskade i leiligheten over. Selger har ikke selv sett rapporten.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt i sameiet at det skal gjennomføres seksjonering av 3 hybler, som grunnlag for finansiering av oppgraderinger som blant annet fasade og vinduer. Inntekter fra hyblene tilfaller sameiet. Tiltaket kan medføre økte felleskostnader.

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
Dag H. Botnmark	75d18e0cf533381772e122 3fe3ca6e5ebbe432d5	29.04.2026 08:57:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260009


- 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

 Selveierleilighet

 Dronningens gate 15, 8514 NARVIK

 NARVIK kommune

 # gnr. 40, bnr. 315, snr. 3

## Markedsverdi

**2 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21570-1226

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WL1933

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.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

#### YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

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

#### BALKONGER OG TERRASSER:

Balkong og rekkverk er konstruert i stål.  
Balkondekke i trevirke. Rekkverkbord og håndlist i trevirke

#### ANDRE UTVENDIGE FORHOLD

2 felles el-bil ladere på parkeringsplass for beboere. Styres og betales via app.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har trepanel og malte plater/flater.  
Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

#### ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### PIPE OG ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

#### INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### BOD:

Eier opplyser at leilighet disponerer 2 boder. En bod på loft på 7,5m<sup>2</sup> og en i byggets kjeller på 4,5 m<sup>2</sup>.

Boder tilhører fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

#### BAD:

#### AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:

Byggeforskrifter fra før 1997.

#### Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

#### VEGGER:

Sokkel fliser og malte plater med malestrie på vegger.

#### HIMLING:

Malt innvendig tak.

#### GULV:

Fliser på gulv.

#### SANITÆUTSTYR:

Innredning med nedfelt servant, dusjkabnett, gulv montert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av alder og tilstand.

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

Tilstøtende vegger er av betong,

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER OG INNREDNING:

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

#### HVITEVARER:

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

#### AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VANNLEDNINGER:

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

#### AVLØPSRØR:

Eier opplyser at stoppekran er i kjeller.  
Det er avløpsrør av eldre støpejern og plast.  
Skjulte avløpsledninger er av ukjent type.

#### VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### VARMTVANNSTANK:

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

#### ELEKTRISK ANLEGG:

El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning.  
Felles sikringssskap med automatsikringer plassert i trappegang.

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.

## Beskrivelse av eiendommen

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

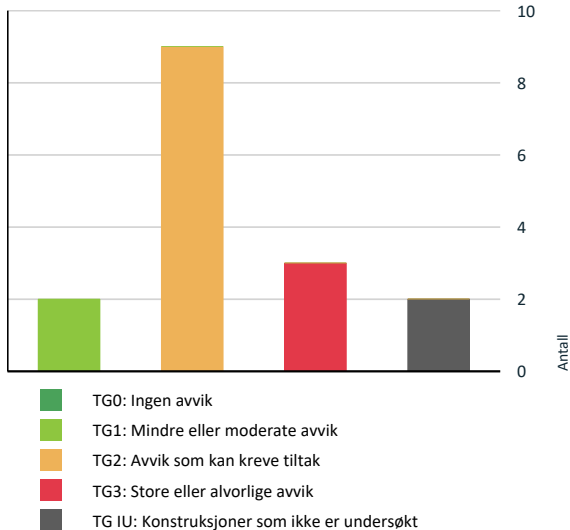
### Selveierleilighet

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

Det er gjort noen mindre endringer, Inngang fra kjøkken er stengt igjen fra gang.

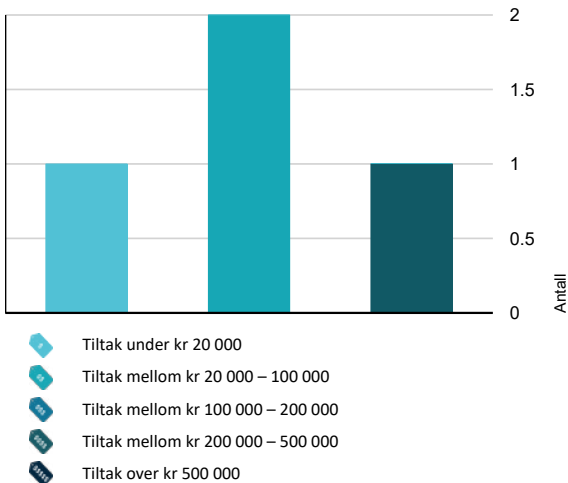
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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/rekvirert 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.

### Selveierleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er betydelig oppgradert med en del nye overflater, nytt sikringsskap og kjøkken i 2023.

Bad er av eldre dato

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduskarmer fremstår noe værslitte med mindre hakk/skader. Tetningspakninger er delvis overmalte, enkelte er løse. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det er antydning til innvendig kondens på ett soveromsvindu

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

#### Konsekvens:

Slitte karm og skadde/løse pakninger gir redusert tetthet og kan medføre trekk og fuktpåvirkning. Vinduer som tar i karm gir redusert funksjon og økt slitasje. Kondens indikerer høy fuktbelastning eller begrenset ventilasjon.

#### Tiltak:

Karmer bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Pakninger bør skiftes der de er skadet eller løse. Vinduer bør justeres for korrekt funksjon. Årsak til kondens bør vurderes, herunder ventilasjon og inn klima.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Dører

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har værslitasje med sprukket trevirke og begynnende råte i nedre del. Beslag er mangelfullt avsluttet mot vegg/dør. Ytterdør har mindre skader i dørblad og karm.

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Skader og begynnende råte gir redusert levetid og økt risiko for videre nedbrytning. Mangelfull beslagløsning kan medføre fuktinntrengning. Skader på ytterdør er hovedsakelig estetiske.

### Tiltak:

Balkongdør må påregnes vedlikehold eller utskifting ut fra tilstand og alder. Beslag bør utbedres.



## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong og rekkverk er konstruert i stål.

Balkondekke i trevirke. Rekkverkbord og håndlist i trevirke

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe værslitt og oppsprukket trevirke. Det er også antydning til overflaterust på stålrekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

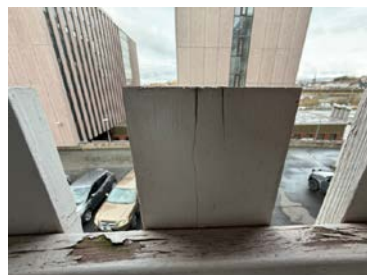
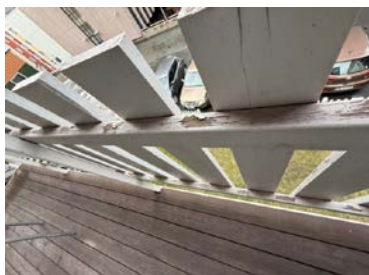
### Konsekvens:

Værslitt og oppsprukket trevirke gir redusert beskyttelse mot fukt og kan føre til videre nedbrytning. Overflaterust på stålrekkverk kan utvikle seg til korrosjon over tid.

### Tiltak:

Trevirke bør vedlikeholdes med utskifting av skadet materiale og overflatebehandling. Stålrekkverk bør rengjøres, rustbehandles og overflatebehandles.

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

2 felles el-bil ladere på parkeringsplass for beboere. Styres og betales via app.

## INNENDIG

### 1 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har trepanel og malte plater/flater.  
Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det er sprekke i veggoverflater ved hjørne på kjøkken. Det er oppsprukket panel ved ventil på soverom, og langsgående skjøt ved bad har gått fra hverandre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene er i hovedsak av estetisk og utførelsesmessig karakter. Knirk kan indikere bevegelser i konstruksjon.

Tiltak:

Knirk kan vurderes utbedret ved demontering og justering av gulv/underlag dersom ønskelig. Sprekker og åpne skjøter bør sparkles og utbedres.

### 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. I stue er det målt ca. 24 mm, i gang ca. 22 mm og i ett soverom ca. 29 mm. Forholdet overstiger standardens toleransekrav og gir tilstandsgrad 3.

#### 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.

# Tilstandsrapport

Avvikene indikere skjevheter i konstruksjonen.

**Tiltak:**

Det anbefales nærmere vurdering av årsak. Utbedring vil normalt innebære oppretting av gulv.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## IG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

**Vurdering av avvik:**

- Pipevanger er ikke synlige.

**Konsekvens/tiltak**

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## IG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skade på badersdør samt antydning til svelling i underkant av dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må påregnes.

**Konsekvens:**

Svelling indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert funksjon og videre skadeutvikling. Skader i dør gir redusert overflatebeskyttelse.

**Tiltak:**

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Dør bør utbedres eller skiftes ved behov.

## IG 1U Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Eier opplyser at leilighet disponerer 2 bodere. En bod på loft på 7,5m2 og en i byggets kjeller på 4,5 m2.

Boder tilhører fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## IG 3 Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

BAD:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:  
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:  
Ingen dokumentasjon.

VEGGER:  
Sokkel fliser og malte plater med malestrie på vegger.

HIMLING:  
Malt innvendig tak.

GULV:  
Fliser på gulv.

SANITÆUTSTYR:  
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, gulv montert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av alder og tilstand.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Tilstøtende vegger er av betong,

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstill: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

Eier opplyser at stoppekran er i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## IG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Eier opplyser i egenerklæringskjema:

Det kan forekomme at noe vann presses opp i sluk i dusj ved bruk av vaskemaskin. Dette er kortvarig og renner raskt tilbake. Det forekommer noe bobling i sluk i gulvet ved bruk av vann, uten at vann kommer opp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales kontroll av avløpssystem, herunder lufting og kapasitet. Eventuelle tiltak kan være rensing eller utbedring av avløpsløsning.

## IG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## IG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

### Beskrivelse

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2023 Det ble etablert større kurs til kjøkken og ekstra kurs til stue/kjøkken. Resterende anlegg er ukjent**

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

**Ja Ja. Faglært arbeid utført av Elektro Ofoten . Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det foreligger ikke samsvarserklæring og dokumentasjon på hele el-anlegget men komplett på sikringsskap og utførte arbeider i 2023.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja Men i svært sjeldne tilfeller.**

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

**Nei Nei. Ikke i mitt eie.**

### 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

# Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

Nei

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 derfor bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

Kurs fortegnelse er ikke festet på skapdør til sikringsskap.



## 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

*Selveierleilighet:* Gang, 2 Soverom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

2 750 000

## Konklusjon markedsverdi

2 750 000

## 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 - stipulert.	Kr.	24 000
Kommunale avgifter - stipulert.	Kr.	23 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>47 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Selveierleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 550 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

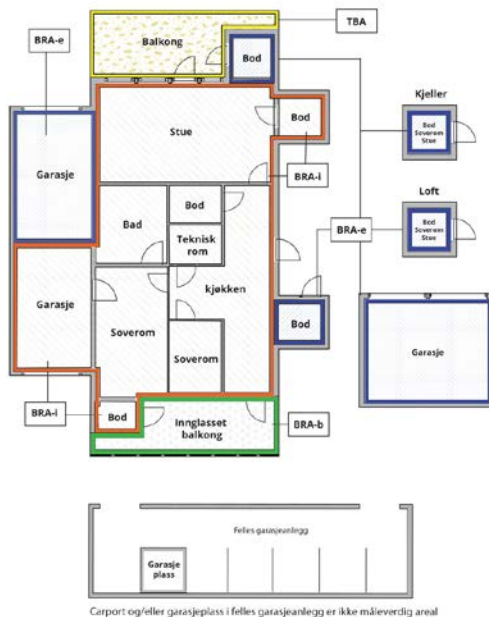
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	75			75	6		75
Loft						7	7
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>5</b>			<b>6</b>	<b>7</b>	<b>87</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>						

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er gjort noen mindre endringer, Inngang fra kjøkken er stengt igjen fra gang.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er byttet sikringskap i 2023

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Dag Harald Botnmark	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	40	315		3	359 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

### Adresse

Dronningens gate 15

### Hjemmelshaver

Botnmark Dag Harald

### Kommentar

Felleseie tomt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende sentralt i nedre del av Dronningens gate i Narvik sentrum. Gangavstand til det meste. Kort vei til skoler, dagligvarebutikker og barnehage. Utsikt over nærområdet fra balkong. Parkering etter ansiennitet

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate. Privat adkomstvei til bakgården hvor det er parkering.

### 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

Eiet tomt på ca. 359 m<sup>2</sup>. Felles for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

Sameiet har 3 hybler de leier ut, noe som medvirker til lavere felleskostnader pr. mnd.

### Bebyggelsen

På eiendommen står det en boligblokk bestående av kjeller, 3 etasjer og loft. Det er totalt 6 seksjoner i sameiet i tillegg til 3 felles hybler som leies ut av sameiet i fellesskap.

Seksjon 3 ligger i 2 etasje. Seksjonen disponerer 1 bod i loft med skråtak og 1 bod i kjeller på ca. 7,5 kvm.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ingen midlertidig eller ferdigattest i kommunens arkiv	Ikke vist		Nei
Egenerklæring - El sjekk			Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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.

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

## TILLEGGSUERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/WL1933>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

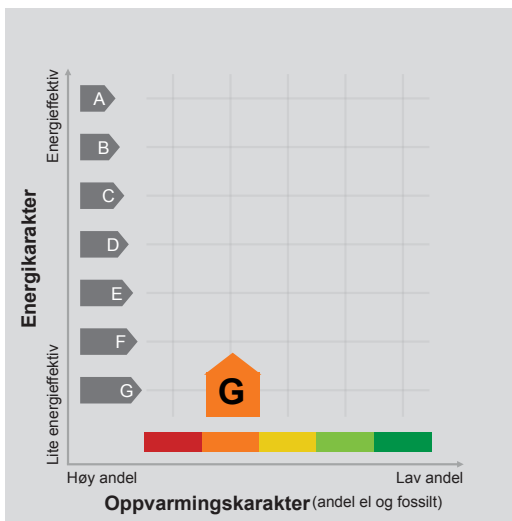
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Dronningens gate 15
Postnummer	8514
Sted	NARVIK
Kommunenavn	Narvik
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	187359481
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	335b4ada-1326-44cc-91ff-94d334223c9f
Dato	20.11.2023



**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](http://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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1955
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	74
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronningens gate 15  
Postnummer: 8514  
Sted: NARVIK  
Kommune: Narvik  
Bolignummer: H0202  
Dato: 20.11.2023 21:18:23  
Energimerkenummer: 335b4ada-1326-44cc-91ff-94d334223c9f

Kommunennummer: 1806  
Gårdsnummer: 40  
Bruksnummer: 315  
Seksjonsnummer: 3  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 187359481

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøl- og frys skal avrives 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### **Tiltak 9: 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 10: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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



Utskriftsdato: 28.04.2026

## Eiendomsinformasjon

Kommune: 1806 NARVIK  
Matrikelnummer: 1806-40/315/0/3  
Adresse: Dronningens gate 15, H0202  
8514 NARVIK  
Siste tilsyn: 29.06.2022

## Informasjon om fyringsanlegg

### Røykløp 4567

Konstruksjon Tegl  
Siste feiing 06.11.2023

#### Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	

**Postadresse**  
Ofoten Brann og  
Redning IKS  
Rombaksveien 49  
8517

**Hovedkontor**  
Rombaksveien 49

**Kontakt**  
Forebyggende@ofoten-brann.n  
o  
76913570

Side 1 av 2



Utskriftsdato: 28.04.2026

## Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	06.11.2023	Avsluttet	0	0

### Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

### Forbehold

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

**Postadresse**  
Ofoten Brann og  
Redning IKS  
Rombaksveien 49  
8517

**Hovedkontor**  
Rombaksveien 49

**Kontakt**  
Forebyggende@ofoten-brann.n  
o  
76913570

Side 2 av 2



# Eiendomskart for eiendom 1806 - 40/315//3





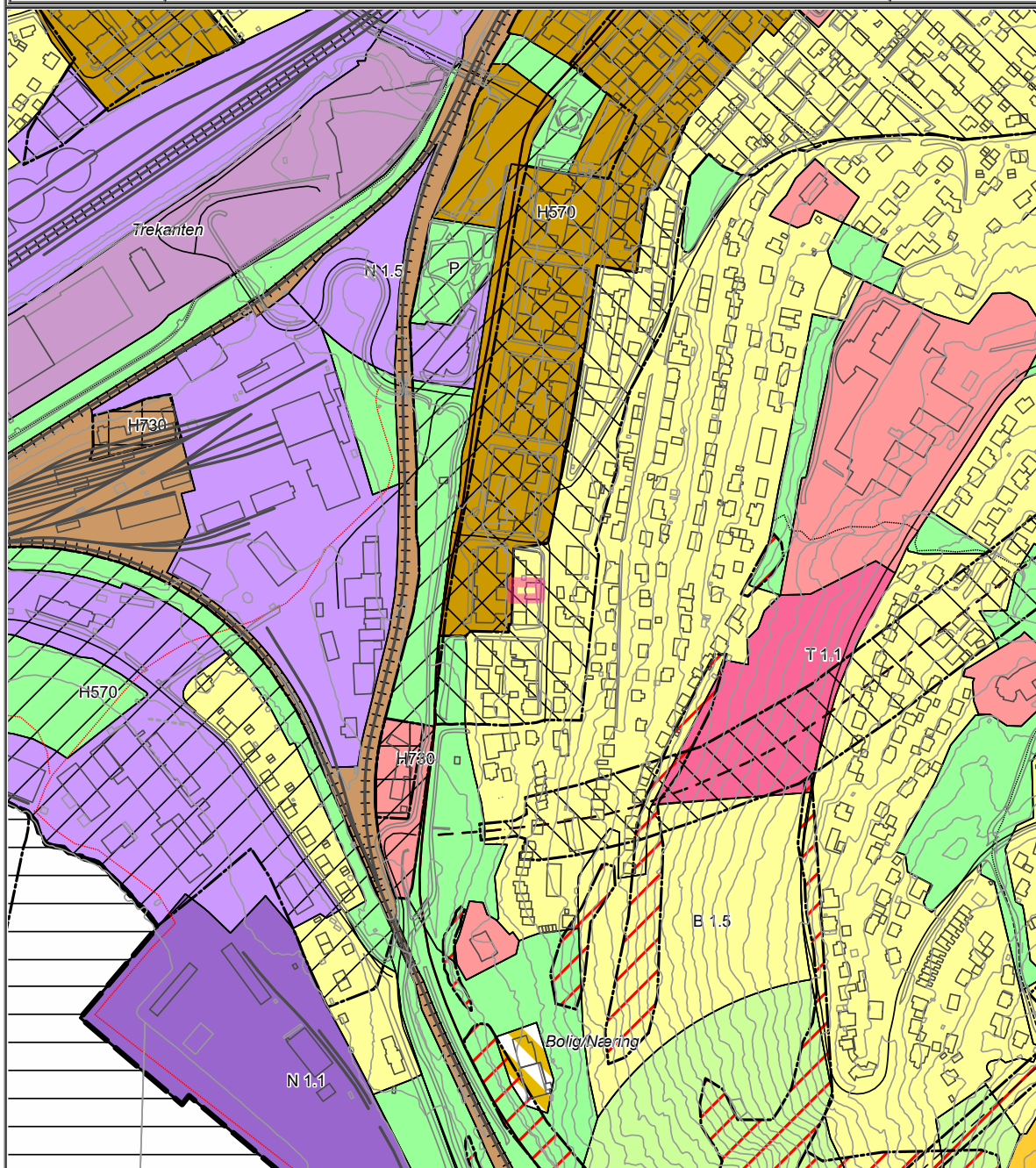
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>- · - · - Hjelpelinje fiktiv</li> <li>· · · · · Hjelpelinje punktfaste</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>————— Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>————— Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>————— Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>————— Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>————— Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>————— Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	359,20 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 33		<b>Nord</b>	7593266,4	<b>Øst</b>	599512,33
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	7593273,09	599527,26	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,00	
2	7593259,18	599526,6	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,93	
3	7593258,76	599501,88	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	24,72	
4	7593273,75	599502,27	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	15,00	

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 315	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse: Dronningens gate 15, 8514 NARVIK					
Hj.haver/Fester:					Målestokk 1:5000	
Dato: 29/4-2026 Sign:						
<b>NARVIK KOMMUNE</b>						

































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
-  Samleveg - Bro mv. - Nåværende
-  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
-  Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
-  Gangveg - På bakken - Fremtidig
-  Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
-  Jernbane - På bakken - Nåværende
- . Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
-  Ras- og skredfare
-  Hoyspenningsanlegg (inkl hoyspentkabler)
-  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
-  Naturområde - Nåværende
-  Turdrag - Nåværende
-  Friområde - Nåværende

Side 2/2

7.50  
1.00  
1.00

49 2 - 1.5 x 2.40 x  
2 14 x 3.0 x  
3.00  
2.40  
4.20  
2.40  
3.00  
4.00  
3.00

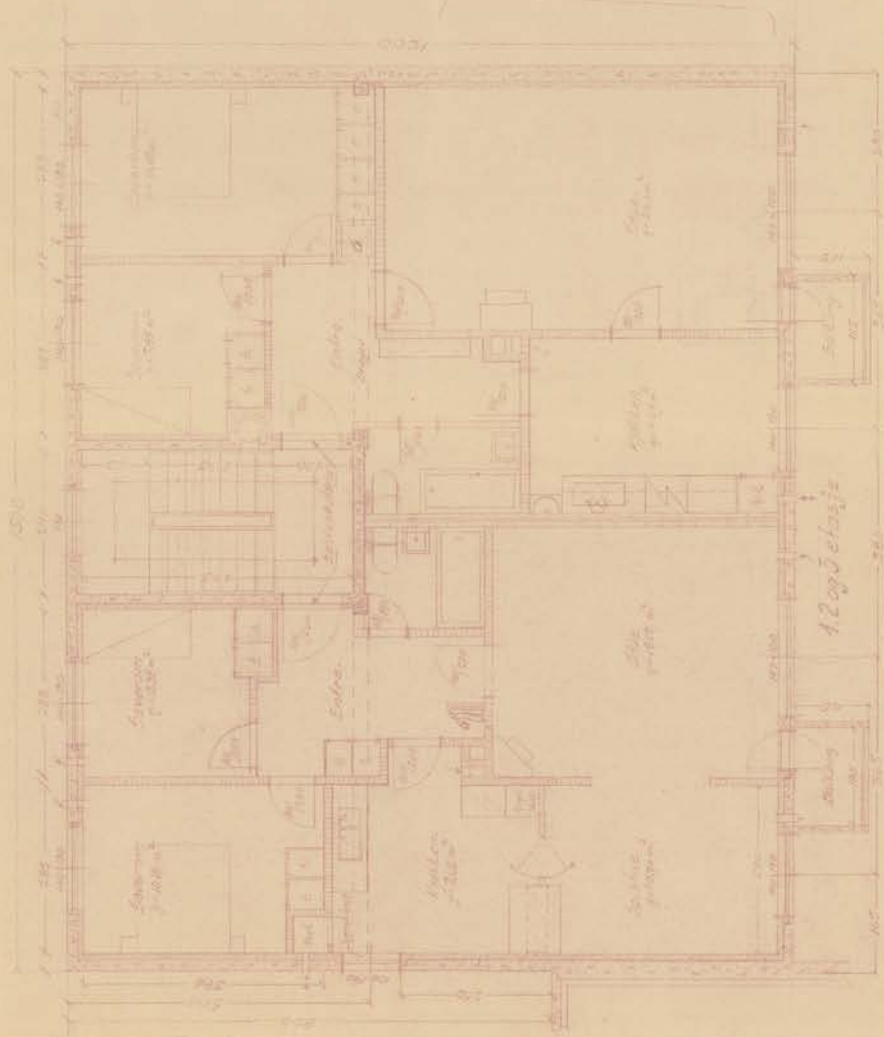
— piper känger  
Interakt. Co. h. 4. 58.  
200 - 57.

Koto beide sindig gule  
Tote 24. 1. 1935 + 19. 35

M. 24. 52  
A.G.

1929  
1930  
1931

Herr Leo Kravitsen Nordh.  
Plan 23. 1. 1930  
1. 2. 1931  
1. 2. 1932  
1. 2. 1933  
1. 2. 1934  
1. 2. 1935  
1. 2. 1936  
1. 2. 1937  
1. 2. 1938  
1. 2. 1939  
1. 2. 1940  
1. 2. 1941  
1. 2. 1942  
1. 2. 1943  
1. 2. 1944  
1. 2. 1945  
1. 2. 1946  
1. 2. 1947  
1. 2. 1948  
1. 2. 1949  
1. 2. 1950













Sameiet Dronningensgate 15  
Dronningens gate 15  
8514 Narvik

<b>Deres ref.:</b>	<b>Vår ref.:</b>	<b>Saksbehandler:</b>	<b>Dato:</b>
	25/4518 - 5 - ANNFOS 26/12237	Anna Fossli 48 16 80 25	15.04.2026

## Vedtak - Tillatelse til reseksjonering av gbnr. 40/315, Dronningens gate 15

Viser til søknad om reseksjonering datert 27.11.2025 med tegninger, samt oppdatert dokumentasjon mottatt hos oss 24.03.2026.

Reseksjoneringen omfatter at deler av tidligere fellesareal reseksjoneres til tre nye seksjoner:

- Seksjon 7 skal bestå av «hybel A» i kjelleretasjen
- Seksjon 8 skal bestå av «hybel B» i kjelleretasjen
- Seksjon 9 skal bestå av «hybel C» i 4. etasje.

Alle søknadspåtlitige tiltak er godkjent etter plan- og bygningsloven, og er avsluttet med ferdigattest.

Styre at erklært at årsmøtet har samtykket til omsøkt reseksjonering.

Det foreligger situasjonsplan og plantegninger som viser seksjonene med seksjonsnummer. Det er ikke foretatt befarin på stedet. Endringen av seksjonene er registrert i eiendomsmatrikkelen da den medfører endringer i opplysninger som tidligere er registrert i matrikkelen.

### Vedtak:

*I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i eierseksjonsloven § 13 gir enhetsleder for Areal og byggesak tillatelse til omsøkt reseksjonering av gbnr. 40/315, Dronningens gate 23, i henhold til søknad og plantegninger i arkivsak 25/4518.*

Seksjoneringstillatelsen innebærer ikke at det er tatt stilling til tekniske krav etter plan- og bygningsloven.

Reseksjoneringssøknad med tillatelse og «Melding til tinglysing» vil bli oversendt for tinglysing når klagefristen har gått ut og eventuelle klager over vedtaket er avgjort jfr. eierseksjonsloven § 17.

**Klageadgang:**

I henhold til forvaltningsloven § 28 og eierseksjonsloven § 16 kan vedtaket påklages til Statsforvalteren. Klagen må fremsettes innen 3 – tre – uker fra tidspunktet underretningen om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningsloven § 29. Eventuell klage sendes via enhetsleder for Areal og byggesak i Narvik kommune.

<b>Beregning av gebyr i henhold til gebyrregulativ for 2025</b>		
§ 4-2 E	Reseksjonering av 2-4 seksjoner	Kr. 20 300,-
§ 9-1 B	Gebyr for situasjonskart – ved forenklede krav i saken	Kr. 1 143,-
§ 1-1 B	Tinglysingsgebyr	Kr. 545,-
<b>Totalt gebyr som sendes innsender:</b>		<b>Kr. 21 988,-</b>
Sameiet Dronningensgate 15 Dronningens gate 15 8514 NARVIK		
<b>Org.nr.: 917 832 064</b>		

Med hilsen

Nora Nordmark Jenssen  
juridisk rådgiver  
Areal og byggesak

Anna Fossli  
ingeniør  
Areal og byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg:**

Oppdaterte plantegninger	2042085
Situasjonsplan, hybel outline	2042086
Søknad om reseksjonering av gbnr. 40/315 Dronningensgate 15	2017376
Følgelbrev til søknad om seksjonering	2017377
Kart	2017378
Plantegninger	2017379

**Kopi til:**

Irene Teibakk                      Dronningens gate 15                      8514                      Narvik





År 1952, den 18 desember holdtes en lovlig kart- og oppmålingsforretning over tomt nr. 5, kv. nr. 56 Oskarsborg.

Forretningen var rekvirert av Harvik Kommune og harrådsmannen.

Forretningen administreres av undertegnede: Overvær av vitnene Kristian Fønning og Låre O. Olsen.

Ved forretningen møtte:

For grunneieren, Statens Eiendommer i Harvik: Sigurd Rønstad.

For festeren av tomten, Leo Kristensen: Leo Kristensen.

For festeren av tomt nr. 4: Ingv. Jacobsen: Ingv. Jacobsen.

For festeren av tomt nr. 6, Odin Moseng: Odin Moseng.

For tomtene nr. 1 og 2 var Harvik Kommune varslet men møtte ikke.

Administratøren framla et på forhånd opptatt kart, hvor - etter grensene måler:

Mot nord langs tomt nr. 4. ....	19,50 m
Mot nord langs Irenningens gate .....	8,00 "
Mot øst langs Irenningens gate .....	15,00 "
Mot syd langs tomt nr. 4 .....	27,50 "
Mot vest langs tomt nr. 2, og del av tomt nr. 1 .....	15,00 "

Tomtene danner et rettviskelt rektangel.

Arealet utgjør: 412,5 kvadratmeter

Samtliga tomtene i kvartalet har felles Økonomireg som vist med blått på kartet.

Grensene ble påvist, protokollen opplest, og da ingen hadde noe å bemerke, ble forretningen hevet.

Til vittherlighet:

Låre O. Olsen.

Kristian Fønning.

... P. Norheim ...  
Stadskontrollør

Møllebro Sundt nordside  
12-1-1953  
Kinn o.l.km

# KART

1/500 målestokk over tomt nr. 5, kv. nr. 56, Oskarsborg  
matrik. nr. 15; Dronningens gate  
Areal: 412,5 kvadrater

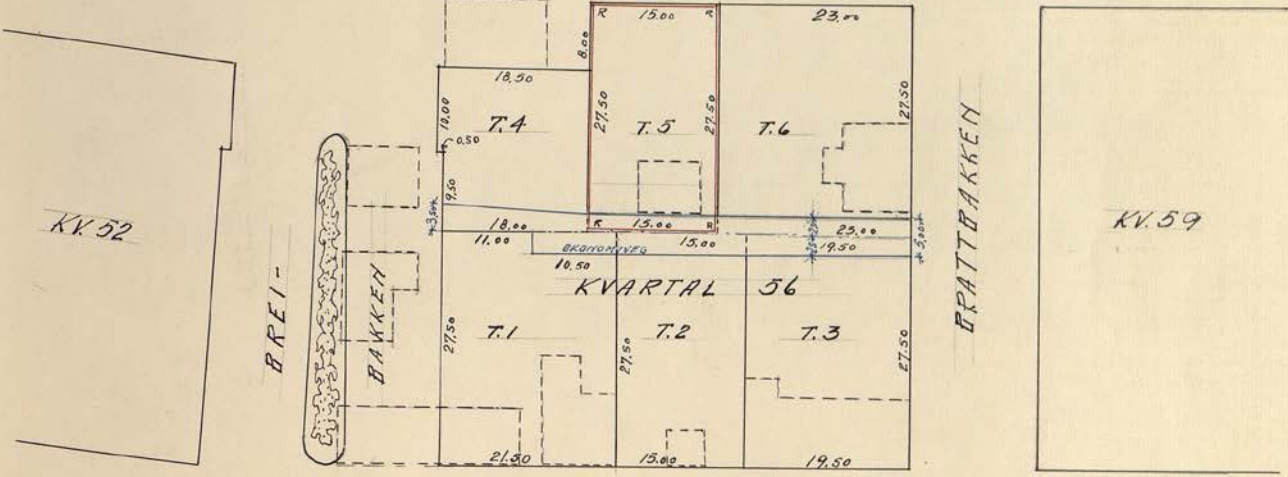
40/315

KV. 53

BRANNBELTE

KV. 57

DRONNINGENS GATE (2)



KV. 52

KV. 59

KONGENS GATE 1.

NORD



# Narvik kommune

**Adresse:** Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik

**Telefon:** 76912000

Utskriftsdato: 28.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Narvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	1806	<b>Gårdsnr.</b>	40	<b>Bruksnr.</b>	315	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Dronningens gate 15, 8514 NARVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 444,15 kr
Eiendomsskatt	5 328,00 kr
Feiing	630,00 kr
Renovasjon	4 899,96 kr
Vann	5 074,56 kr
<b>Sum</b>	<b>22 376,67 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
EIENDOMSSKATT BOLIG - UTGÅR	0%	1639500 Promille	3.25	1/1	0 %	5 328,00 kr	888,00 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	1639500 Promille	3.25	1/1	0 %	5 328,00 kr	888,00 kr
VANN FASTGEBYR	15%	123 m2	6.45	1/1	0 %	793,53 kr	264,52 kr
VANN BOLIG	15%	123 m2	31.65	1/1	0 %	3 892,70 kr	1 297,57 kr
AVLØP FASTGEBYR	15%	123 m2	7.52	1/1	0 %	925,08 kr	308,36 kr
AVLØP BOLIG	15%	123 m2	39.72	1/1	0 %	4 885,68 kr	1 628,56 kr
DYPOPPSAMLING	25%	1 Bolig	4510.00	1/1	0 %	5 737,50 kr	1 912,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn boenhet/næringseiendom	0%	1 Enhet	630.00	1/1	0 %	630,00 kr	315,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>27 520,49 kr</b>	<b>7 502,51 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Elektro Ofoten AS
Kontaktperson:	David Framvik
Adresse:	Teknologiveien 12
Postnr/Sted:	8517 Narvik
Telefon:	75503700
E-post:	postofoten@elektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	827826332
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggsted:	Samuelson Johanne Fagerbakk
Kontaktperson:	
Adresse:	Dronningens gate 15
Postnr/Sted:	8514 NARVIK
Telefon/Mobil:	46951705

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Samuelson Johanne Fagerbakk
Adresse:	Dronningens gate 15
Postnr/Sted	8514 NARVIK
Boligmappe nr.:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
200383-03	18.01.2023	06.11.2023

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Boligblokker			
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Utskiftning av kurssikringer. Skrusikringer ble byttet til jordfeilautomater.



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:	Simen Kjær
Dato:	06.11.2023
Signatur:	


**Samsvarserklæring**

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

1/1

 Besvarelse: =Ja =Nei

3D4D16D5-2706-43BC-95E6-771A5E897496

**Dokumentasjon av det elektriske anlegget**

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Elektro Ofoten AS
Kontaktperson:	David Framvik
Adresse:	Teknologiveien 12
Postnr/Sted:	8517 Narvik
Telefon:	75503700
E-post:	postofoten@elektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	827826332
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggsted:	Samuelson Johanne Fagerbakk
Kontaktperson:	
Adresse:	Dronningens gate 15
Postnr/Sted:	8514 NARVIK
Telefon/Mobil:	46951705

Anleggsadresse	
Anleggsted:	Samuelson Johanne Fagerbakk
Adresse:	Dronningens gate 15
Postnr/Sted	8514 NARVIK
Boligmappe nr.:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
200383-03	18.01.2023	06.11.2023

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

Beskrivelse/Kommentar
Ny kurs forlagt til vaskemaskin på bad. Ny 25A kurst til platetopp. 2 stk. nye 15A kurses til forbruk på kjøkken.



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:	Simen Kjær
Dato:	06.11.2023
Signatur:	


**Samsvarserklæring**

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

1/1

 Besvarelse: =Ja =Nei

3D4D16D5-2706-43BC-95E6-771A5E897496

# EIENDOMSOPPLYSNINGER

**Eiendom:** DRONNINGENS GATE 15, 8514 NARVIK

**Gnr.** 40

**Bnr.** 315

**Fnr.** 0

**Snr.** 3

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

## VEDTEKTER FOR SAMEIET DRONNINGENSGATE 15

### 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Dronningensgate 15 og har gårdsnummer 40 og bruksnummer 315 i Narvik kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.09.1983

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

### 2. Organisering av sameiet og råderett

#### 2.1. Bebyggelse og tomt

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiet består av seks eierseksjoner med tilhørende fellesarealer i 4.etasje, kjeller, trappegang og på tomten. Som fellesarealer regnes de tre hybelleiligheter i kjeller og loft.

#### 2.2. Rettslig rådighet over seksjonen

- 1) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
- 2) At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
- 3) At erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det gis saklig grunn for det.
- 4) Framleie av leiligheten skal godkjennes av styret. Framleie kan skje for ett år, med evt. forlengelse ett år til. Deretter kan sameiet kreve leiligheten solgt. En eventuell forlengelse av framleiet skal godkjennes av styret. Forlengelse ut over den allerede nevnte ett-års periode, vil ikke bli godkjent.
- 5) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene i sameiet. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.
- 6) Utleie/utlån av parkeringsplasser over lengre tid skal godkjennes av styret i forkant.

### 3. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. De inntekter som oppgis ved utleie av fellesarealer skal først og fremst gå til dekning av fellesutgifter, hvis ikke sameiermøtet bestemmer noe annet.

Sameiets kreditor/er må gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditor/ene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameiere direkte.

### 3.1. Ettersyn med vedlikehold

Styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, når det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

### 3.2. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst 3 mnd. skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Bruksenheter må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksretten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge lempet, kan sameierne sørger for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

## 4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

### 4.1. Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### 4.2. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## 5. Vedlikehold

### 5.1. Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktssperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. **Seksjonseiere som selv har investert i dette utenom felles anskaffelse skal kompenseres for dette når sameiet foretar innkjøp for øvrige beboere.**

### 5.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

## 6. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Foreløpig

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

## **7. Sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandling**

### **7.1. Sameiermøtet**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det foreligger et gyldig forfall.

Revisor og ett hustandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

### **7.2. Innkalling til ordinære møter**

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av januar måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som trenger to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

### **7.3. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne (i praksis - en sameier) skriftlig krever og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4. Om sameiermøtet**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal

- a) Behandle årsrapporten fra styret
- b) Behandle og godkjenne årsregnskapet
- c) Behandle eventuelt andre saker nevnt i innkallingen
- d) Foreta valg

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen av møtet.

## Foreløpig

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **7.5. Sameiermøtets kompetanse**

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelser må anses som vesentlige.
- b) Ved fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet i sameiermøtet.

### **7.6. Ugildhet**

Ingen kan som sameier eller fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om retthandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar, heller ikke kan noen delta i avstemming om retthandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig

## ORDENSREGLER FOR SAMEIET DR.GT.15

- Punkt 1.** Husordensreglene vedtas på sameiermøte.
- Punkt 2.** Beboerne er forpliktet til å følge vedtatte regler. Dersom noen av beboerne skulle ønske seg helt eller delvis fritatt, må vedkommende søke sameiermøtet, evt. styret om fritakelse. Sameiermøtet/styret kan da gjøre vedtak om eventuell fritakelse.
- Punkt 3.** Husets andelshavere besørger for at disse tjenestene utføres etter behov:
- a) Snømåking, samt nødvendig sandstrøing.
  - b) Oppsyn med varmekabler på tak (bryter for dette i sikringsskap).
  - c) Ansvar for at ytterdøren er låst etter kl. 22.00.
  - d) Klipping av gressplen, mm. Samt rydding rundt på tomten.
  - e) Informasjon til styret om f.eks. skader som oppstår eller ting som må repareres når det må bevilges penger til utbedring.
- Punkt 4.** Sameierne har ansvar for trappevask. Trappen skal vaskes annen hver uke, etter turnus som kan avtales seg imellom. Det vaskes fra egen etasje til etasjen under. Sameiere som ikke overholder sin turnus må betale 300 kr til sameiets konto.
- Punkt 5.** Sameierne har også ansvar for vask og rengjøring av fellesrom i kjeller og loft. Slik vask foretas en gang pr. mnd. etter vedtatt turnusplan. Sameiere som ikke overholder sin turnus må betale 300 kr til sameiets konto.
- Punkt 6.** Beboere som bruker fellesrom/arealer, plikter å rydde/gjøre rent etter seg umiddelbart.
- Punkt 7.** Senest kl. 23.00 skal all aktivitet som lager forholdsvis mye støy, være avsluttet.
- Punkt 8.** Dyrehold, dvs. hold av hund og katt ol. skal godkjennes av styret.
- Punkt 9.** Beboerne plikter å sørge for at døren holdes låst etter kl. 22.00.
- Punkt 10.** Bruksendring av andelsleilighetene og hybler må godkjennes av sameiermøtet/styret.
- Punkt 11.** Mating av duer, måker og andre ville fugler er ikke tillatt, da dette er til stor sjenanse for andre beboere og kan også tiltrekke rotter.
- Punkt 12.** Det er ikke tillatt å tørke, luften, riste eller banke tøy eller tepper over balkonggelender, i vinduer eller i trappeoppganger.
- Punkt 13.** Sykkelskuret skal fortrinnsvis benyttes til å lagre sykler og snøfreser. Ingen annen lagring er tillatt.

*Reglene ble vedtatt på sameiermøte den 26.01.2022.*

## Resultatregnskap

Driftsinntekter	2025
<b>Annen driftsinntekt</b>	
3601 Leieinntekt fast eiendom, unntatt for mva	276 350,00
3900 Annen driftsrelatert inntekt	5 104,62
<b>Sum annen driftsinntekt</b>	<b>281 454,62</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>281 454,62</b>
<b>Driftskostnader</b>	
<b>Varekostnad</b>	
4500 Innleid arbeidskraft, fremmedytelse og underentreprenør	5 000,00
<b>Sum varekostnad</b>	<b>5 000,00</b>
<b>Lønnskostnad</b>	
5901 Gaver til ansatte, med skattefradrag	537,00
<b>Sum lønnskostnad</b>	<b>537,00</b>
<b>Annen driftskostnad</b>	
6341 Strøm og oppvarming av lokaler	9 137,20
6553 Programvare	3 022,50
6590 Annet driftsmateriale	556,17
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 308,88
6795 Andre eksterne arbeidstimer (Fremmedytelse), ikke opplysningspliktig	6 000,00
6901 Telefon- og mobilabonnement	891,00
6907 Internett og annen data- og telekommunikasjon	6 237,00
7500 Forsikringskostnad	32 921,94
7920 Annen driftskostnad (kapitalkostnad)	15 750,00
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>77 824,69</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>83 361,69</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>198 092,93</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>198 092,93</b>

## **6. mars 2024 ble det avholdt årsmøte for Sameiet Dronningens gate 15**

*Tilstede:* Torgeir Mørk, Turill Sørensen, Lisbeth Rutberg Nilsen, Irene Teibakk og Merete Olausen.

*Ikke tilstede:* Johanne Samuelsen

### **Konstituering**

Valg av møteleder: Torgeir Mørk

Vedtak: godkjent

Valg av referent: Merete Olausen

Vedtak: godkjent

### **Saksliste:**

1. Gjennomgang av regnskap for 2023
2. Styrets sammensetning - valg
3. Ting som må gjøres i år
4. Airbnb / Utleie – regler

### **Årsberetning for 2023**

Regnskapet for 2023 ble gjennomgått av Irene Teibakk og foreslått godkjent.

Vedtak: godkjent

### **Valg og endring av styret**

Valg av styreleder

Som styreleder ble det foreslått: Irene Teibakk

Vedtak: godkjent

Valg av nestleder

Som nestleder ble det foreslått: Torgeir Mørk

Vedtak: godkjent

Valg av styremedlem

Merete Olausen fortsetter som styremedlem

### **Ting som må gjøres i år / dugnad**

- Sjekk av varmekabel som ikke fungerer
- Pusse opp kjøkken på hybel B - samt få ny dør til gang/stue
- Sjekke branndør ned til kjelleren
- Asfaltere fortau etter gravearbeid ved bytte av inntakskabel
- Dugnad
  - Vedlikehold av plen
  - Fikse plen etter grøftegraving for ladepunkt
  - vaske gjerdet
  - spyle parkering
  - spyle/ vaske utemøbler og skur
  - smøring og oljing av dører
  - Lage kaffe og noe å bite i

**Utleie/ Airbnb**

I utgangspunktet ønsker ikke sameiet slik utleie, men følger reglene satt i 2020.  
Utleier skal gi beskjed i god tid til de andre sameierne, gi leiere god info om husregler,  
søppelsortering og vask av fellesområder ved endt opphold  
Max utleie 60 dg i året,

04 / 29 / 2024

Torgør Mørk

04 / 29 / 2024

Inere Teibakk



**Sameiet Dronningensgate 15**

Dronningens gate 15  
8514 Narvik

Vår ref: 06260009  
Narvik, 03.05.2026

**Megleropplysninger på Dronningens gate 15 - gnr. 40, bnr. 315, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Narvik kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Dag Harald Botnmark	Dronningens gate 15, 8514 Narvik	01.03.1988

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

Navn på		Sameiet Dronningens gt 15			
Styreleder	Navn Irene Teibakk	Tlf. +47 99023355	E-post. iteibakk@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 40	Bnr. 315	Snr.	Kommune Narvik	
Sameiets org.nr:	917832064		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. Protector Forsikring 3034799-4.3			
Har sameiet 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:	Nr 5 fra venstre
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Følger med seksjonen			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr 0



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Må forhåndsgodkjennes av styret. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Fremleie av leiligheten skal godkjennes av styret.		
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					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Ingen fellesgjeld				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2000,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Starten av måneden	Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	0,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
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:

Sameiet har vedtatt en planlagt oppgradering av fasaden. For å finansiere dette prosjektet vil sameiet ta opp et lån med sikkerhet i sameiets fellesarealer (hybler). Låneopptaket vil medføre en økning i de månedlige felleskostnadene. Økningen vil beregnes i henhold til den enkelte seksjons eierbrøk og vil dekke renter og avdrag på felleslånet.

**For Sameiet Dronningensgate 15**

**Narvik, 12.05.2026**

Sted, dato

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 sameiets lån
- 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

# Nabolagsprofil

Dronningens gate 15 - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Breibakken Linje 1, 100, 200, 400, 631	2 min 0.2 km
Narvik bussterminal Totalt 12 ulike linjer	9 min 0.7 km
Narvik stasjon Linje F8	15 min 1.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	51 min

## Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 361 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Skistua skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	20 min 1.5 km
Narvik ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 50 klasser	19 min 1.5 km
Oscarsborg videregående skole 1000 elever	10 min 0.7 km
Narvik vgs. - Frydenlund 504 elever	15 min 1.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Narvik, Norway	5 min
Scandic Narvik Hotell	5 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

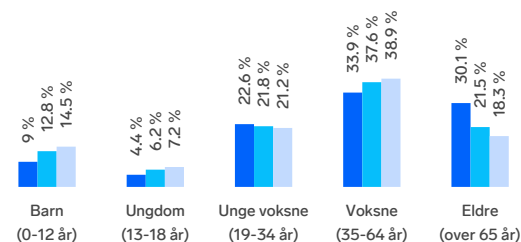
Veldig bra 77/100



## 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	8 min 0.6 km
Banktrollet barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1 km
Pingvinn barnehage (0-5 år) 40 barn	13 min 1 km

## Dagligvare

Joker Narvik Søndagsåpent	5 min 0.3 km
Bunnpris & Gourmet Narvik	10 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

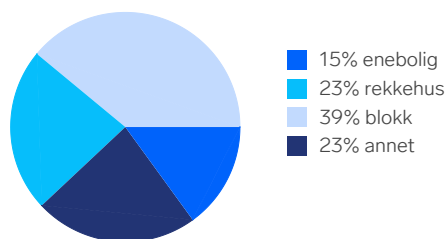
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 79/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 79/100





## Sport

-  Nordkraft Arena 12 min   
Ishall 1.1 km
-  Idretts hus/svømmehall 15 min   
Aktivitetshall, basseng 1.2 km
-  Feel24 Narvik 9 min 
-  Kraft Narvik Treningssenter 12 min 

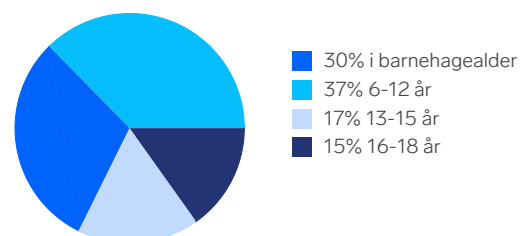
## Boligmasse



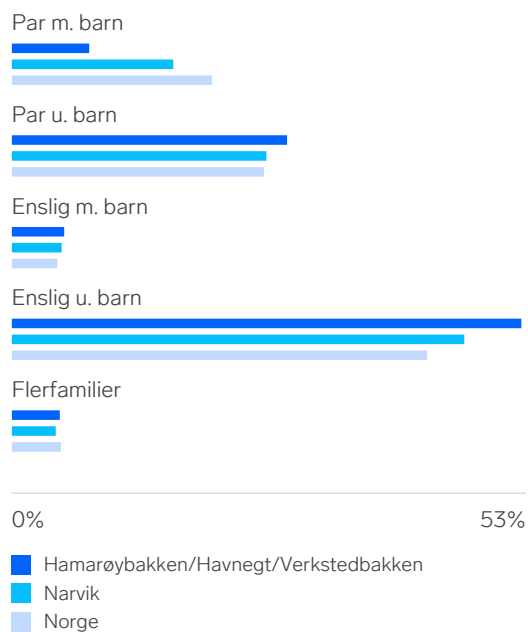
## Varer/Tjenester

-  AMFI Narvik 10 min 
-  Vitusapotek Svanen - Narvik 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

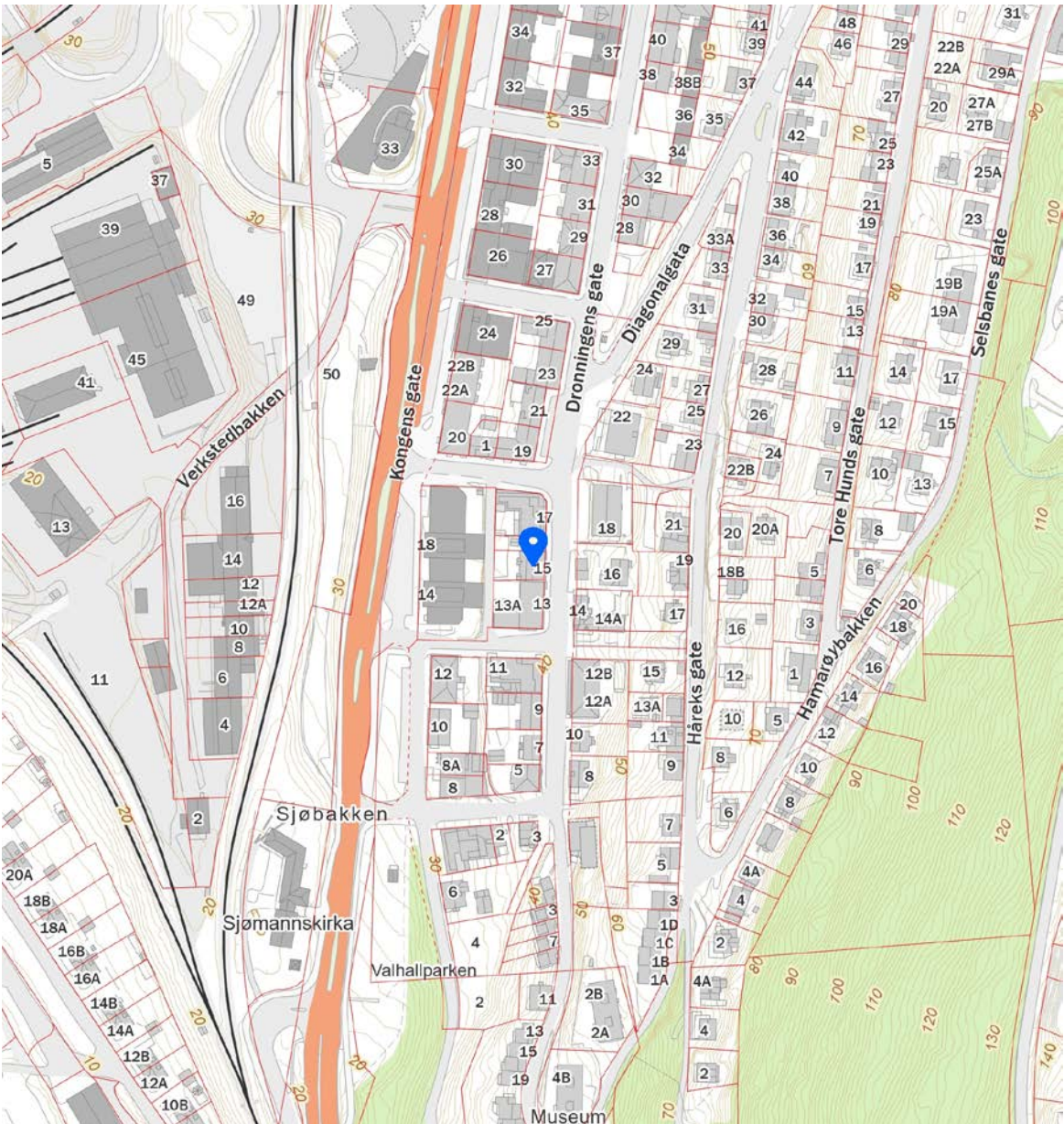
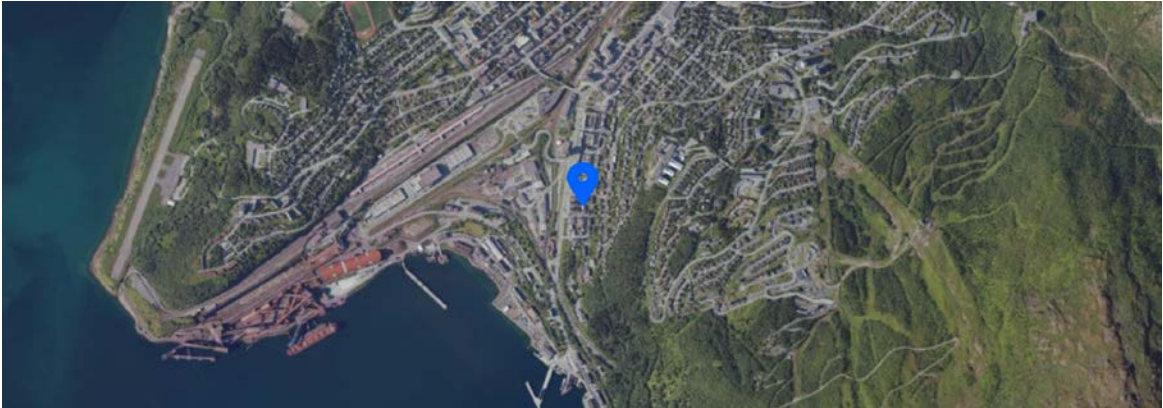


## Sivilstand

		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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# 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 salgsoppgaven		
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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

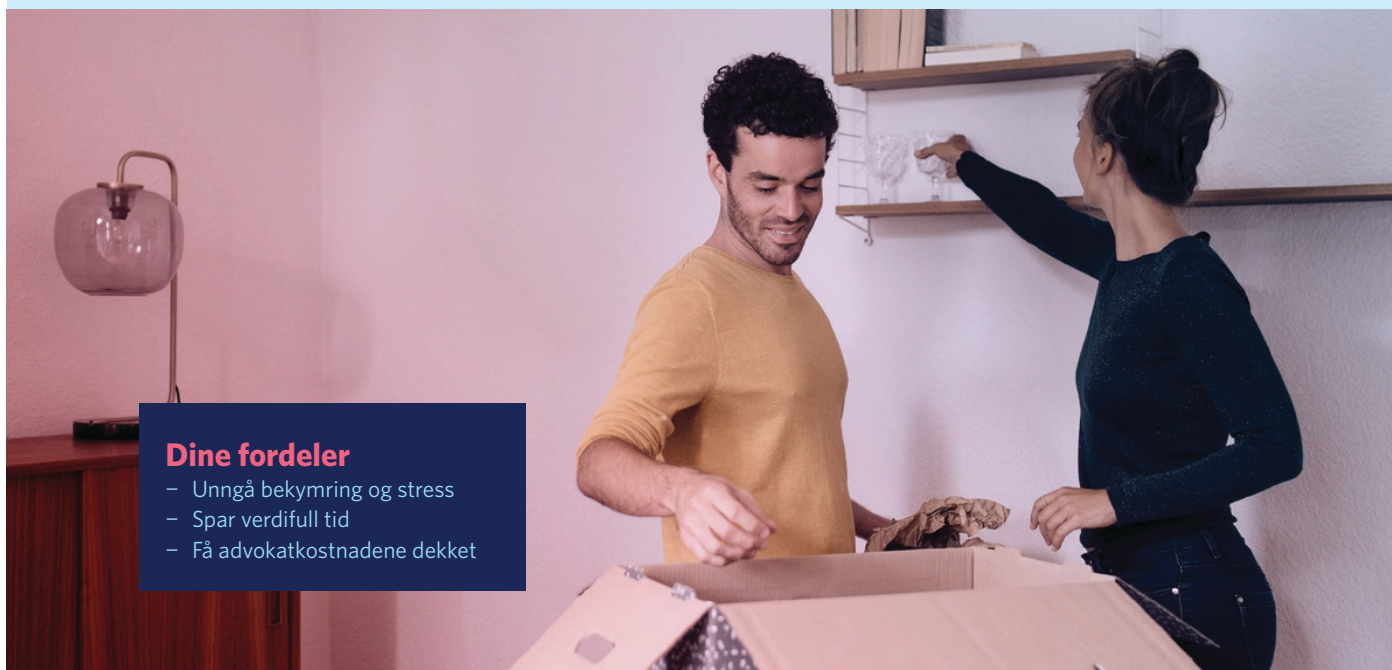
- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger 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.

# 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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](http://emera.no)



**Ingve Hilstad**

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

[ingve.hilstad@emera.no](mailto:ingve.hilstad@emera.no)

+47 913 33 768

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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