

Fabrikkveien 3

Takst kr 550.000,-

- Bolighus med renoveringsbehov
- Sentralt på Terråk



Medhjelper:
Advokat Tore Walle-Jensen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

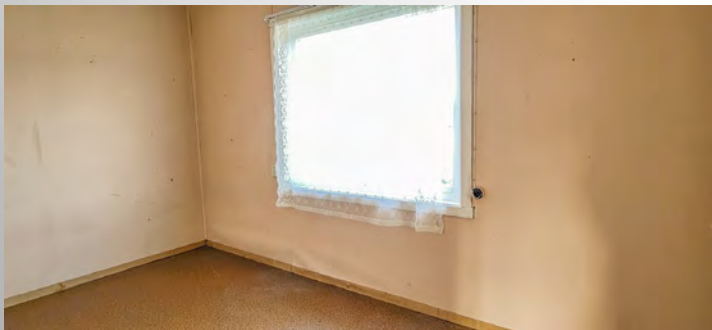
- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Orientering om tvangssalg
- Utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven
- Verditakst/tilstandsrapport
- Budskjema



Fabrikkveien 3



Fabrikkveien 3



Fabrikkveien 3



Salgsoppgave

1. Advokat Tore Walle-Jensen har som oppnevnt medhjelper av Helgeland tingrett følgende eiendom til salgs:

ADRESSE: Fabrikkveien 3, 7980 Terråk

MATRIKKELNUMMER: 1811/44/48

HJEMMELSHAVER: Solveig Irene Myren Berentzen 1/2
Ole Hilmar Myren dødsbo 1/2

2. Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg og at kjøper derfor har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39.
3. Kjøpesum med omkostninger skal innbetales til advokat Tore Walle-Jensen klientkonto 4516.23 62740. Utgifter vedrørende tiltredelse og overtakelse av eiendommen må dekkes av kjøperen utenom kjøpesummen. Dokumentavgift utgjør 2,5 % av kjøpesummen og tinglysingsgebyret beløper seg til kr 500,-. Tinglysing av lånedokument utgjør kr 500,-. Ved kjøpesum kr 550 000,- vil totale tinglysingsomkostninger komme på kr 14 750,-
4. Meglers/medhjelpers honorar er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.
5. Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsdagen som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet for rettighetshaverne og tingretten, jfr tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.
6. Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser i kap. 11, særlig §§ 11-25 til 11-42.
7. For øvrig vises til tilstandsrapport, orientering om tvangssalg og utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven.
8. Bud ønskes på vedlagte budskjema. Finansieringsplan må inngis sammen med budet.
9. Visning etter nærmere avtale.

Nøkkelopplysninger

Takst kr 550 000,-

EIENDOMMEN	<p>Boligeiendom på Terråk i Bindal kommune. Sentralt beliggende i etablert boligfelt ved Bindalsbruket. Gangavstand til skole, barnehage og butikker. 1056 m² selveiertomt, opparbeidet med plen og felles innkjørsel med nabo. Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.</p>
BYGNINGER	<p>Eldre bolighus, antatt bygget ca. 1940, benyttet som fritidsbolig de senere år. Det er foretatt tidvise oppgraderinger, hovedsakelig på 80- og 90-tallet. Hovedetasjen fremstår i brukbar stand, for øvrig har boligen betydelig behov for renovering. Bruksareal 176 m² som inneholder hovedplan med gang, bod, bad/vaskerom, trapperom, soverom, stue, kjøkken. Loftsetasje med gang/trapperom, 3 soverom og bod. Kjeller med flere boder.</p>
BYGGEMÅTE/ TILSTAND	<p>Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Takst Ytre Namdal AS som omtaler eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og bør gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud. Boligen er generelt teknisk utdatert som følge av alder og manglende vedlikehold, og de fleste bygningsdeler og funksjoner er angitt med tilstandsgrad 2 og 3. Oppgradering til dagens forventede standard vil medføre vesentlige kostnader.</p>
REGULERING	<p>Uregulert boligområde, jf. kommunedelplan Terråk.</p>
KOMMUNALE AVG.	<p>kr 15 926,- pr. år for 2024.</p>
LIGNINGSVERDI	<p>kr 137 500,- som primærbolig for 2023.</p>



Tlf 75 00 93 30

www.advokatenehla.no

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressenters rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 kan kjøperen ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag, ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker, partene kan imidlertid avtale en kortere budfrist, minimum 2 uker. Ved salg av andelsleiligheter er fristen minimum 3 uker.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet må forelegges saksøkeren med anbefaling om at saksøkeren begjærer stadfestelse av det. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Tingrettens stadfestelseskjennelse er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan trekkes tilbake helt frem til tingrettens stadfestelse av budet. Konsekvensen kan bli at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper renter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtakelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom salgsobjektet er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.



Anke

Stadfestelseskjennelsen kan ankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøkers fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperne uten gebyr kreve fravikelse.

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperne blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangssalgsskjøteslovens kapittel 11 og/eller 12.

ANNET ANGÅENDE TVANGSSALG

Kommunale avgifter og renovasjon

Kjøper må regne med å betale alt av påløpte men ikke forfalte kommunale avgifter og renovasjon. Overtas eiendommen for eksempel 1. mars, må kjøper regne med å betale avgifter fra og med januar. Forfalte kommunale avgifter og renovasjon vil bli dekket av kjøpesummen.

Rydding og rengjøring

Med hensyn på rydding og rengjøring må kjøper regne med å overta eiendommen "som den er". Medhjelper har ingen hjemmel til å be hjemmelshaver vaske og rydde.



Utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven – lov av 26. juni Nr 86 1992

§ 11-24. *Salgsoppgave*

Medhjelperen skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler. Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til. Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. For odelseiendommer skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter denne loven og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

§ 11-25. *Avertering, visning og sikkerhet for bud*

Medhjelperen skal avertere formuesgodet på den måte som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler. Kjøpsinteresserte skal gis adgang til å besiktige formuesgodet i samsvar med vanlig praksis ved frivillig omsetning, jf § 5-9 annet ledd.

Medhjelperen kan kreve at en byder legger fram en finansieringsplan. Finner ikke medhjelperen planen tilfredsstillende, kan medhjelperen pålegge byderen å stille sikkerhet for budet innen en frist medhjelperen fastsetter. Gjør ikke byderen det, kan budet settes ut av betraktning.

§ 11-26. *Budenes bindende virkning*

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Et bud som ikke lenger er bindende, kan bare stadfesteres dersom byderen samtykker. Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet.

Stadfester retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. En byder løses dessuten fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Endret ved lover nr. 34/2000, nr. 67/2002.

§ 11-27. *Betalingsfrist og oppgjørsdag*

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m m for rettighetshaverne og retten etter § 11-29. Betalingsplikten inntre likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Del av kjøpesummen som etter fordelingskjennelsen dekker en pengeheftelse som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren, innbetales ikke. Kjøpesummen plasseres til best mulig rente i norsk bank inntil den utbetales.

Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen. Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter første punktum, innen betalingsfristen etter første ledd, gjelder § 11-32.

Endret ved lover nr. 34/200, nr. 67/2002.

§ 11-28. *Saksøkerens begjæring om stadfestelse av bud*

Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Foruten for den opprinnelige saksøkeren skal budene forelegges for den som har trådt inn som saksøker etter § 11-11, og den som har stilling som saksøker etter §§ 11-14 eller 11-15. Saksøkeren skal snarest mulig underrette medhjelperen om stadfestelse begjæres eller om grunnen til at stadfestelse ikke begjæres.

Saksøkeren må ikke uten saklig grunn begjære stadfestelse av et bud når et høyere bud kan stadfestes. Saksøkeren må heller ikke uten saklig grunn forbigå bud fra en etterstående panthaver som har gitt likt bud med en annen. Er saksøkeren i tvil om hvilket av flere bud som skal velges, kan saksøkeren overlate valget mellom disse til tingretten.

Dersom saksøkeren har begjært tvangssalg for flere pantekrav, skal det opplyses hvilket krav som er grunnlag for begjæringen om stadfestelse.

En begjæring om stadfestelse kan trekkes tilbake inntil budet er stadfestet.

Unnlater saksøkeren å begjære stadfestelse i tide, eller oppgir saksøkeren en grunn for ikke å begjære stadfestelse som medhjelperen mener ikke er rimelig, skal medhjelperen straks varsle saksøkeren om forholdet. Unnlater saksøkeren deretter å begjære stadfestelse innen en kort frist medhjelperen har fastsatt, skal medhjelperen underrette tingretten og samtidig varsle saksøkeren om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av varselet. Etter utløpet av fristen skal retten heve saken dersom saksøkeren ikke hadde rimelig grunn for ikke å begjære stadfestelse.

Endret ved lov nr. 67/2002.

§ 11-29. Foreleggelse av bud m m for rettighetshaverne og tingretten

Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet, skriftlig melding med:

- (a) opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for,
- (b) opplysning om hvilket bud som er begjært stadfestet og om det er stilt eller krevet sikkerhet for budet,
- (c) gjenpart av salgsoppgaven,
- (d) fortegnelse over heftelser som ikke er pengeheftelser og som skal settes til side,
- (e) opplysning om hvorvidt høyere bud enn det som er begjært stadfestet, er avvist på grunn av manglende sikkerhet eller andre forhold, og
- (f) utkast til kjennelse om fordelingen av kjøpesummen.

I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot stadfestelse eller mot utkastet til fordelingskjennelse må være kommet fram til tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud m m forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse. I underretningen til rettighetshaverne og retten skal det opplyses at saksøkeren ikke har vært forelagt budet tidligere, og dessuten gis opplysninger som nevnt i første ledd bokstav b om budet og opplysninger som nevnt i første ledd bokstav e om andre bud. Saksøkeren skal snarest mulig underrette både medhjelperen og retten om budet begjæres stadfestet.

Endret ved lov nr. 67/2002.

§ 11-30. Tingrettens stadfestelse

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, skal tingretten ved kjennelse snarest mulig avgjøre om bud skal stadfestes.

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

- (a) det er sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til større utbytte,
- (b) budet ikke dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav,
- (c) budet ikke er bindende for byderen etter alminnelige avtalerettslige regler,
- (d) saksøkte har oppfylt saksøkerens krav, eller saken av annen grunn skal heves etter § 5-17 jf § 6-1,
- (e) budet er inngitt i strid med § 2-11,
- (f) det foreligger en annen feil som ikke er avhjulpet og som ikke settes ut av betraktning etter § 5-6 annet ledd, når feilen åpenbart har hatt betydning for salget.

Nekter retten stadfestelse, skal saken heves dersom nektelsen skyldes forhold som ikke kan avhjelpest eller retten finner det klart at det ikke kan oppnås bud som dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav. Saken skal også heves dersom begjæringen om stadfestelse trekkes tilbake uten rimelig grunn.

Ved stadfestelse av bud ved tvangssalg av tillatelser som er registrert i Petroleumsregisteret, skal det i stadfestelseskjennelsen tas inn som betingelse for ervervet at byderen får konsesjon. Har ikke byderen fått konsesjon innen tre måneder fra stadfestelseskjennelsen, kan partene, rettighetshaverne og byderen begjære at tingretten ved kjennelse tar stilling til om stadfestelseskjennelsen skal oppheves. Virkningene av stadfestelsen etter § 11-31 og byderens plikt til å betale kjøpesummen inntreer først når konsesjon er gitt.

Endret ved lover nr. 20/1993, nr. 67/2002.

§ 11-31. Virkningen av stadfestelsen

Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen. Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, blir kjøperen eier av formuesgodet og overtar retten til avkastningen. Tiltrer kjøperen formuesgodet før oppgjørsdagen etter annet ledd, blir kjøperen eier og overtar risikoen og retten til avkastningen på det tidspunkt formuesgodet tiltres.

Dersom det er fare for at saksøkte urettmessig vil forføye over formuesgodet til skade for kjøperen, kan retten på begjæring ved kjennelse beslutte at kjøperen skal få tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen straks kjøpesummen er betalt. Dersom formuesgodet allerede er fraveket, kan medhjelperen på begjæring bestemme at kjøperen skal få tiltre formuesgodet straks kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet, kan kjøperen på grunnlag av stadfestelseskjennelsen og uten gebyr begjære tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 dersom saksøkte eller en person som er varslet etter § 11-8 første ledd, ikke frivillig fraviker formuesgodet. Det samme gjelder når kjøperen er gitt adgang til å tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen, og kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier, faller samtlige pengeheftelser i formuesgodet bort unntatt pengeheftelser som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren. Fra samme tidspunkt bortfaller heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd.

Når kjøper av akvakulturtillatelse har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, skal rette sørge for at kjøper straks blir innført i akvakulturregisteret.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 79/2005.

§ 11-32. Mislighold fra kjøper

Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 første ledd første punktum.

Oversitter kjøperen betalingsfristen, skal medhjelperen, eller retten dersom den skal motta kjøpesummen, straks varsle kjøperen om at kjøpet vil bli hevet dersom kjøpesummen med renter ikke er betalt innen en frist på minst to uker. Oversittes denne fristen, skal retten ved kjennelse oppheve stadfestelseskjennelsen og deretter underrette medhjelperen om at salget skal fortsettes. Ved opphevelsen faller kjennelsen om fordelingen av kjøpesummen bort.

Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen overtok risikoen for det, plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt formuesgodet forsikret mot brann og annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Blir salg gjennomført etter opphevelsen, er kjøperen ansvarlig for forskjellen overfor rettighetshavere som fikk bedre dekning etter den første fordelingskjennelsen enn etter den siste, dersom ikke misligholdet skyldtes en uforutsett hindring utenfor kjøperens kontroll. Krav mot kjøperen etter dette ledd gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

Endret ved lover nr. 83/1993, nr. 67/2002.

§ 11-33. Utstedelse av skjøte

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet og stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte. Skjøtet skal opplyse om pengeheftelser som skal bli stående. Det skal videre inneholde en fortegnelse over heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd. Er det begjært oppfriskning mot oversittelse av fristen for å påanke stadfestelseskjennelsen før skjøte er utstedt, skal utstedelsen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

Kjøperen og medhjelperen kan avtale at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Avtalepant som sikrer lån gitt til kjøperen for erverv av formuesgodet, som medhjelperen har besørget registrert og som er registrert samme dag som skjøtet, går foran alle andre rettsstiftelser som utledes fra kjøperen uansett når de er registrert. Ved tvangssalg av skip gjelder dessuten sjøloven § 24 tredje ledd tredje punktum.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 90/2005 som endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

En kjennelse som stadfester et bud, kan angripes ved anke. Anke kan bare grunnes på at budet ikke skulle ha vært stadfestet etter § 11-30 annet ledd bokstavene b til f. Anke kan ikke grunnes på innvendinger mot stadfestelse som ikke har vært fremsatt for tingretten. Anke kan likevel grunnes på nye innvendinger dersom det ikke kan legges den ankende til last at innvendingen ikke ble fremsatt tidligere, eller særlige omstendigheter taler for det.

Ankefristen er en måned regnet fra avsigelsen. Det kan ikke begjæres oppfriskning for oversittelse av ankefristen etter at skjøte er registrert eller kjøpesummen er utbetalt. Begjæres det oppfriskning etter at skjøte er utstedt, skal retten straks sørge for at det anmerkes i realregisteret at stadfestelsen er angrepet.

Ankerett har partene, personer som er varslet etter § 11-8 første ledd, kjøperen og rettighetshavere med en rett som salget har grepet inn i. Ankemotpart er enhver annen som er part eller kjøper.

Dersom stadfestelsen av et bud blir opphevet, faller en kjennelse om fordelingen av kjøpesummen bort.

Endret ved lover nr. 3/1994, nr. 67/2002, nr. 90/2005 som endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-35. Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

Dersom stadfestelsen oppheves etter anke, bortfaller virkningene av stadfestelsen når opphevelsen er rettskraftig.

Oppheves stadfestelsen etter at kjøperen har tiltrådt formuesgodet, skal formuesgodet tilbakeføres. På grunnlag av opphevelsen kan det begjæres tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 dersom kjøperen ikke frivillig fraviker formuesgodet.

Oppheves stadfestelsen etter at kjøpesummen er betalt, dekkes lån som skulle ha vært sikret etter § 11-33 annet ledd, før resten av kjøpesummen med renter etter §§ 11-27 og 11-32 betales tilbake til kjøperen. Kjøpesummen tilbakebetales ikke før formuesgodet i tilfelle er tilbakeført.

Kjøperen kan kreve dekning for forsvarlige kostnader til forsikring og omsorg for formuesgodet. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har overtatt risikoen for det, plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt det forsikret mot brann eller annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har tiltrådt, er kjøperen ansvarlig for tap som skyldes at kjøperen har forsømt å dra slik omsorg for formuesgodet som er rimelig etter forholdene.

Har kjøperen mottatt avkastning eller hatt vesentlig nytte av formuesgodet, plikter kjøperen å betale rimelig vederlag for fordelene.

Krav etter fjerde og femte ledd avgjøres av tingretten ved kjennelse dersom kravene kan avregnes i kjøperens krav på tilbakebetaling av kjøpesummen eller i krav som avregnes i tilbakebetalingskravet. For øvrig gjøres krav etter fjerde og femte ledd gjeldende ved ordinært søksmål etter tvistelovens regler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 90/2005 som endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-36. Fordelingen av kjøpesummen

Retten skal ved kjennelse fastsette fordelingen av kjøpesummen. Fordelingskjennelsen kan avsies samtidig med stadfestelseskjennelsen, og skal senest avsies innen en uke etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig.

Rettsgebyret og godtgjørelse til medhjelperen dekkes forlods av kjøpesummen. Det samme gjelder kostnader ved kjøperens tiltredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for ikke-pengeheftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd. Medhjelperens krav etter § 11-15 annet ledd dekkes foran saksøkerens krav. Heftelsene med renter og kostnader beregnes etter kravenes størrelse på oppgjørsdagen.

Den del av kjøpesummen som dekker et betinget krav, skal i kjennelsen avsettes til dekning av kravet. Til dekning av et omstridt eller usikkert krav kan det avsettes en del. Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avsier retten på begjæring fordelingskjennelse om fordelingen av denne delen.

Endret ved lov nr. 67/2002.

§ 11-37. Rettsmiddel mot fordelingen

Fordelingskjennelsen kan angripes ved anke og gjenåpning. Endres fordelingen etter at kjøpesummen er utbetalt, skal de som har fått for meget utbetalt, pålegges å betale det de har fått for meget, til de berettigede. Den som har mottatt betaling i god tro, kan likevel ikke pålegges slik betaling.

Endret ved lov nr. 90/2005 som er endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-38. Utbetaling av kjøpesummen

Salget avsluttes ved at kjøpesummen utbetales til de berettigede. Kjøpesummen skal utbetales når både fordelingskjennelsen og stadfestelseskjennelsen er rettskraftige. Selv om fordelingskjennelsen er angrepet, skal kjøpesummen utbetales i den utstrekning fordelingen ikke er angrepet. Er det påløpt renter av kjøpesummen, får de berettigede del i rentene etter den enkeltes forholdsmessige del i kjøpesummen. Er det begjært oppfriskning mot oversittelse av fristen for å anke stadfestelseskjennelsen før kjøpesummen er utbetalt, skal utbetalingen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

For pantekrav som er knyttet til et verdipapir, skal det ikke utbetales del av kjøpesummen før panthaveren har fremlagt dokumentet. Ved utbetaling skal beløpet noteres på dokumentet. Gir dokumentet uttrykk for at kravet er sikret ved panterett i formuesgodet, skal det også noteres at panteretten er falt bort som følge av tvangssalget.

Endret ved lov nr. 90/2005 som er endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-39. Mangler

En mangel foreligger når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 90/2005 som er endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-40. Rettsmangel

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter § 11-8 første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv. Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangelen. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet.

Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 90/2005 som er endret ved lov nr. 3/2007.



§ 11-41. Partuell rettsmangel

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv. Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder § 11-39 annet og tredje ledd tilsvarende.

§ 11-42. Saksøkerens ansvar for feil

Dersom saksøkeren har unnlatt å gjøre oppmerksom på en uregistrert rettighet i formuesgodet som saksøkeren kjente til, og rettighetshaveren derved lider tap, er saksøkeren ansvarlig for tapet. Kravet gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Fabrikkveien 3, 7980 TERRÅK
 BINDAL kommune
 # gnr. 44, bnr. 48

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 31.07.2024

Rapportdato: 08.08.2024

Oppdragsnr.: 18726-1018

Referansenummer: IM8197

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 22026/HK



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



Rapportansvarlig

Helge Kvalø

Helge Kvalø
Uavhengig Takstingeniør
post@yn-takst.com
909 22 714



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningsmasse med generelt begrenset vedlikehold og oppgraderinger. Boligen preges av slitasje og elde utvendig og innvendig. Hovedetasje innvendig er med utført vedlikehold og oppgraderinger innvendig men det må påregnes betydelige kostnader for å få boligen tilnærmet dages standard og behov.

Fritidsbolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel med antatt alder mellom 15 til 25 år, pappshingelens normale levetid er 25 år. Pappshingel er anlagt på undertak av tretrø. Takrenner og nedløp av plast, taknedløp er ledet ned i rør i terreng. Tilstand under bakken er ukjent. Det er beskrevet videre i rapport behov for utskifting av drenering langs grunnmur, tiltak med bortledning av takvann vil da være å anbefale. Vindskier og stormbord av tre. Helbeslag på pipe over tak. Takstige er montert. Bindingsverksvegger av tre med utvendig tømmermannspanel, vindtettplater og papp, boligdel med en etasje har liggende trepanel. Saltak av tre med isolert kaldloft, hoveddel er med takåser c/c 65 cm, det er montert knevegg/støttevegg mellom møne og raft. Adkomst til kaldloft via luke/stige i gang. Tilbygget del med en etasje har saltak med isolert kaldloft, adkomst til kaldloft via luke/stige på bod. Vinduer av tre med varierende alder og tilstand. Glasstype med 2-lagsglass og to-lags kopletvinduer. Teak dør i hovedinngang med glass. Enkel tredør til kjeller via hagen, dør er u-isolert. Utvendig betongtrapp med repos ved inngangsdører hovedinngang og bodinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med hovedsaklig gulvbelegg skiftet etter byggeår. Et soverom på loft har malt tregulv.

Veggoverflater med tapet/strie, malte plater og u-behandlet panel.

Himlinger med malte plater.

Kjelleretasjen er med ubehandlet betonggulv, ubehandlet betongvegger og u-behandlet panel i himling.

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Gulv på våtrom har påstøpt betonggulv. Gulv i kjeller har støpt betonggulv uten overflatebehandling.

Radonmåling er ikke utført. Risiko vurderes som begrenset da kjelleretasjen ikke er innredet for varig opphold.

Pipe oppbygget med teglstein, pipe er innvendig bekledd med fasadestein i stue, malt overflate for øvring.

Det er vedovn i stue anlagt på en støpt betongsokkel. Sotluke i kjeller fra byggeår.

Kjelleretasje er u-innredet foruten et wc - rom som har tregulv og noen trevegger. Rommet er utdatert og ikke i bruk, Sterkt preg av slitasje og elde.

Det er kryperom under boligdel med en etasje. Denne delen av boligen er anlagt på lav ringmur til terreng. Høyde i kryperom er i snitt ca 0,8 m, adkomst via luke i mur.

Innvendig trapp av tre med tette opptrinn mellom etasjer. Trapperom til loft gir adkomst til kjeller under trapp med dør fra gang. Trapp til loft er montert mellom 2 stk vegger og det er derfor ikke rekkverk men påmontert håndløper på vegg. Trapp til kjeller er bratt og utidsmessig. Heltre lakkerte furudører i 1 etg. malte fyllingsdører på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad ligger i boligdel med en etasje og kryperom under. Etasjeskiller av tre, Påstøpt betonggulv med gulvvarme og gulvbelegg med oppbrett på gulv. Vegger er bekledd med våtromsplater. Gulvbelegg har god oppbrett mot veggplater/dørterskel og det er godt fall til sluk. Hulltaking gjennomført i vegg inn mot våtsone på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken oppgradert i senere tid med ny innredning og overflater. Kjøkken har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Avtrekk fra kjøkkenventilator ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør plassert skjult og delvis åpent i etasjeskiller og vegger til sanitærutstyr. Hovedinntak for vann og stoppekran plassert under trapp i kjeller. Avløpsrør av plast ligger åpent til på vegger og himling i kjeller, rør går opp via etasjeskiller til sanitærutstyr i hovedetasje. Ut via gulv på grunn ut til kommunalt røranlegg. Type avløpsrør utenfor grunnmur og under gulv i kjeller er ukjent. Det tas forbehold om alder og tilstand. Lufting av avløp går til kaldloft på boligdel med en etasje. Avløp fra bad skiftet 2015. Sluk i kjeller og avløp fra kjeller er fra byggeår og antatt med utløp ut i terreng, tidligere gråvannsavløp med manglende funksjon. Boligen ventileres med ventiler i yttervegger i tillegg til avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken. Bereder plassert i kjeller i rom med sluk. Bereder type ozo 16 R. Fabrikkår 1976. Bereder er med svært høy alder, utskifting av bereder på påregnes uii nr fremtid. El. anlegg med strømforsyng via jordkabel. Siktingsskap plassert på loft med automatsikringer. Sikringskap og sikringer i skap skiftet 1997. El. anlegg fungerer tilfredsstillende i følge eier. Branslukkingsutstyr mangler i boligen. Videre har loftsetasje rømningsvei kun via innvendig trapp, her må det monteres utvendig brannstige fra et av soverommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er anlagt på løsmasser av sand/aur i lett skrående terreng.

Drenering av ukjent type og oppbygging. Med bakgrunn i fukttilstand i kjeller og gulv i kjeller er det indikasjoner på at drenering må skiftes ut. Grunnmur av betong og antatt tilført sparestein i betong. Grunnmur er nedgravd i terrenget og gulv i kjeller ligger i snitt ca 1 m under terrengnivå. Boligdel med en etasje har lav ringmur og kryperom under. Det er åpning i grunnmur for tilkomst til kryperom Tomta er østvendt og lett skrående. Kommunal vei ovenfor eiendommen (Rørgata) og skrående terreng mot grunnmur gjør at risikoen for vanntilsig mot boligen, fukt og fuktskader kan oppstå.

Vann og avløpsanlegg utenfor grunnmur er av plast fra ca 1975.

Sluk i kjeller er av stål og er antatt tilknyttet trase for tidligere avløp av gråvann i boligen, denne er ikke tilknyttet kommunalt anlegg. Vann og avløpsanlegg fungerer tilfredsstillende i følge eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

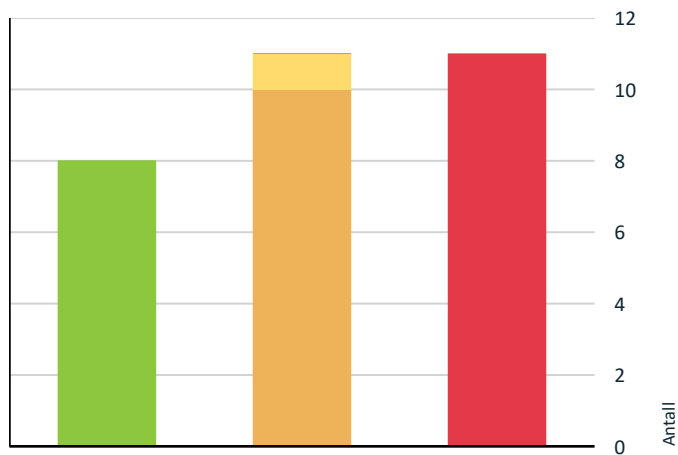
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

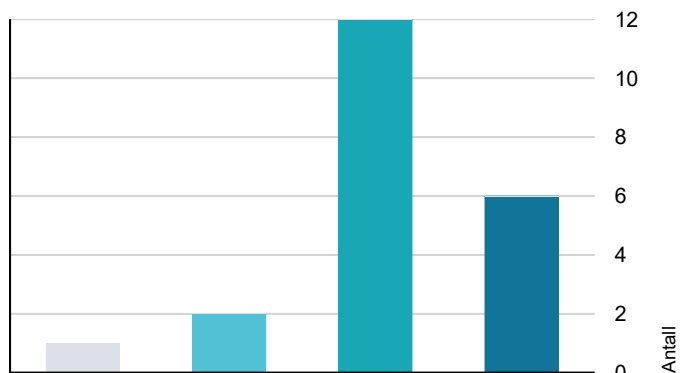
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ingen var til stede som har kjennskap til boligen i bruk, opplysninger fra eier er benyttet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

1 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsformål

Standard

Bygningsmasse med enkel standard, mindre oppgraderinger utført etter byggeår. Boligdel med 1 etasje er ominnredet i 1997.

Vedlikehold

Bygningsmasse preges av begrenset vedlikehold utvendig og innvendig. Betydelige oppgraderings og vedlikeholdskostnader må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av pappshingel med antatt alder mellom 15 til 25 år, pappshingelens normale levetid er 25 år. Pappshingel er anlagt på undertak av trefoto.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Taktekke av pappshingel med høy alder og begrenset levetid, taktekket må påregnes skiftes. Det er registrert taklekkasje som følge av skade på selve pipa der biter av teglsten har falt fra pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med nytt taktekke må påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, taknedløp er ledet ned i rør i terreng. Tilstand under bakken er ukjent. Det er beskrevet videre i rapport behov for utskifting av drenering langs grunnmur, tiltak med bortledning av takvann vil da være å anbefale. Vindskier og stormbord av tre. Helbeslag på pipe over tak. Takstige er montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Renner, nedløp og takfotbeslag med høy alder og begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner, beslag og nedløp må påregnes skiftes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger av tre med utvendig tømmermannspanel, vindtettplater og papp, boligdel med en etasje har liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig kledning er med slitasje, elde og råteskader, sprekker og sår i nedre del mot grunnmur, videre sprekker, svekkelser og preg av manglende vedlikehold på utvendig kledning for øvrig.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig kledning foreslås skiftet i sin helhet med bakgrunn i tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak av tre med isolert kaldloft, hoveddel er med takåser c/c 65 cm, det er montert knevegg/støttevegg mellom møne og raft. Adkomst til kaldloft via luke/stige i gang. Tilbygget del med en etasje har saltak med isolert kaldloft, adkomst til kaldloft via luke/stige på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon besiktiget fra kald-loft. Fuktmerker registrert på tre-tro og deler av sperrekonstruksjonen, tørt ved befarig.

Taklekkasje registrert ved pipe, stein fra pipe har flat ut og lekkasje i gjennomføring av pipe har oppstått.

Kald-loft er med dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktmerker på retro skyldes antatt lekkasjer over tid, nytt taktekke er anbefalt og situasjonen på kaldloft vil bedre seg. Skade på pipe må utbedres og helbeslag på pipe bør monteres.

Isolasjon på kaldloft er montert inn til retro i overgang flattak/skråtak, dette vil over tid føre til kondens og kondens/fuktskader. Lufting av kaldloft via takkasser og ventil i gavlvegger bør utføres. Ventiler i gavlvegg anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Vinduer

Vinduer av tre med varierende alder og tilstand. Glasstype med 2-lagsglass og to-lags kopletvinduer.

Årstill: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er med generelt slitte pakninger og derfor dårlig isolasjonsevne. Flere vinduer er punktert. Vindu på bod på loft og kjellervinduer er med høy alder og utidsmessig, utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Glass må skiftes på punkterte vinduer, det må her vurderes om heller glass og karm skiftes i sin helhet.

Vinduer med alder fra byggeår må påregnes skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Teak dør i hovedinngang med glass. Enkel tredør til kjeller via hagen, dør er u-isolert.

Vurdering av avvik:

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

Dørblad på hoveddør er med betydelig slitt overflate og preges av manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Ytterdør må påregnes vedlikehold. Kjellerdør er u-isolert, tiltak bør vurderes ut fra bruksområde i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med repos ved inngangsdører hovedinngang og bodinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Rekkverk mangler, trapp preges av slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp og repos bør oppgraderes og rekkverk monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Gulvoverflater med hovedsaklig gulvbelegg skiftet etter byggeår. Et soverom på loft har malt tregulv. Veggoverflater med tapet/strie, malte plater og u-behandlet panel. Himlinger med malte plater. Kjelleretasjen er med ubehandlet betonggulv, ubehandlet betongvegger og u-behandlet panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater har sterk slitasjegrad.

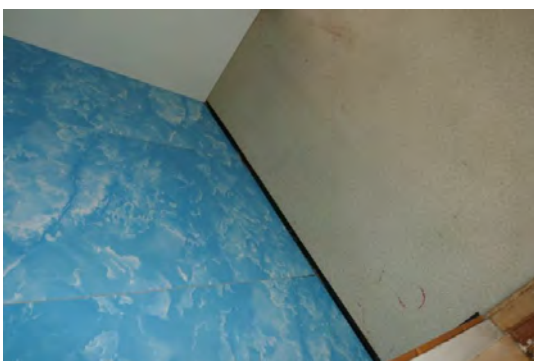
Slitasje gjelder hovedsaklig loftsetasje og kjeller, disse etasjene er tilsynelatende lavt prioritert på vedlikeholdssiden i senere tid. Oppgraderinger og standardhevinger må påregnes. Det ble registrert fuktmerker på kjøkkeninnredning i benkskap samt misfarger i trepanel i himling kjeller under benkskap på kjøkken, forholdet må undersøkes nærmere/utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Oppgradering av overflater på loft må påregnes. Fuktmerker i himling i gang på loft etter lekkasje ved pipe. Himling kjeller under kjøkkenbenk må åpnes for kontroll av registrerte fuktmerker. Generelt mangler på og dårlig finish på innvendig belisting. Flere dører på loft mangler belisting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Gulv på våtrom har påstøpt betonggulv. Gulv i kjeller har støpt betonggulv uten overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

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

En del skjevheter i etasjeskillere.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført. Risiko vurderes som begrenset da kjelleretasjen ikke er innredet for varig opphold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Spredning av eventuell radon oppstår hovedsaklig i underetasje/kjeller, kjeller er ikke innredet og benyttes ikke til varig opphold av personer.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppbygget med teglstein, pipe er innvendig bekledd med fasadestein i stue, malt overflate for øvring. Det er vedovn i stue anlagt på en støpt betongsokkel. Sotluke i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Teglsteinspipe med alder 82 år, normal levealder vurderes som utgått. Sprekker og sår registrert på pipe på kaldloft samt synlig bekkstot i sprekker. Teglstein har falt ned fra pipe over tak, midlertidig tiltak er utført med plast for å hindre taklekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Pipe anbefales rehabilitert eventuelt med nytt innvendig stålrør og reparasjon av pipe over yttertak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje er u-innredet foruten et wc - rom som har tregulv og noen trevegger. Rommet er utdatert og ikke i bruk. Sterkt preg av slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

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

Wc - rom/bod i kjeller med tregulv. synlig tegn til fuktskadet trevirke, fuktproblematikk i kjeller er synlig med fuktmerker og fukt i gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Fuktproblematikk i kjeller ses i sammenheng med mangelfull drenering langs grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Kryp kjeller

Det er kryperom under boligdel med en etasje. Denne delen av boligen er anlagt på lav ringmur til terreng. Høyde i kryperom er i snitt ca 0,8 m, adkomst via luke i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Kryperom uten tilstrekkelig tilkomst på grunn av lagret innbo/utstyr i og nær lukehull i mur.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Organisk avfall må fjernes fra kryperom og diffusjonstett plast monteres på bakke. Inspeksjonsluke i mur monteres for åpning og åpning i mur hjørne tettes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med tette opptrinn mellom etasjer. Trapperom til loft gir adkomst til kjeller under trapp med dør fra gang. Trapp til loft er montert mellom 2 stk vegger og det er derfor ikke rekkverk men påmontert håndløper på vegg. Trapp til kjeller er bratt og utidsmessig.

! TG 1 Innvendige dører

Heltre lakkerte furudører i 1 etg. malte fyllingsdører på loft.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad ligger i boligdel med en etasje og kryperom under. Etasjeskiller av tre, Påstøpt betonggulv med gulvvarme og gulvbelegg med oppbrett på gulv. Vegger er bekledd med våtromsplater. Gulvbelegg har god oppbrett mot veggplater/dørterskel og det er godt fall til sluk.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

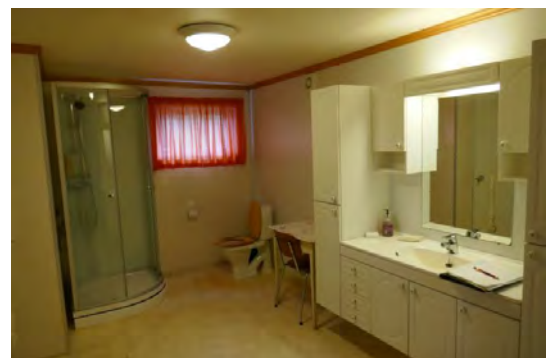
Tilstandsgrad 3 er satt i takst. Dette som følge av alder og manglende dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for at badet skal få tilstandsklasse 0 eller 1. Det er registrert svakhet på gulvbelegg i rørgjennomføring bak toalett, forholdet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking gjennomført i vegg inn mot våtsone på bad.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken oppgradert i senere tid med ny innredning og overflater. Kjøkken har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

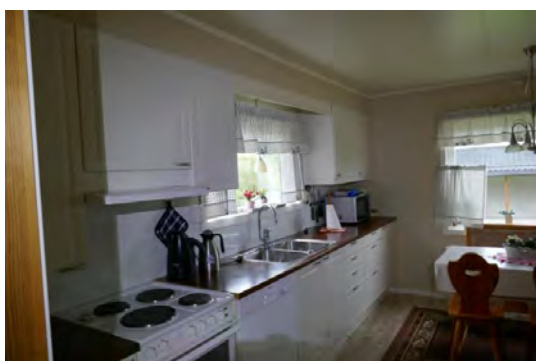
Fuktmerker registrert i kjøkkenbenk og på himling i kjeller under kjøkkenbenk, boligen er ikke i bruk og forholdet må undersøkes nærmere når vann og avløp på kjøkken er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet med fuktmerker i kjøkkenbenk og i himling under kjøkkenbenk må undersøkes nærmere ved å demontere deler av bordhimling i kjeller og kjøkkenbenk på kjøkken for å eventuelt avdekke skade/omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator ut i vegg.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør plassert skjult og delvis åpent i etasjeskiller og vegger til sanitærutstyr. Hovedinntak for vann og stoppekran plassert under trapp i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger med høy alder, oppgraderinger må påregnes frem i tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast ligger åpent til på vegger og himling i kjeller, rør går opp via etasjeskiller til sanitærutstyr i hovedetasje. Ut via gulv på grunn ut til kommunalt røranlegg. Type avløpsrør utenfor grunnmur og under gulv i kjeller er ukjent. Det tas forbehold om alder og tilstand. Lufting av avløp går til kaldloft på boligdel med en etasje. Avløp fra bad skiftet 2015.

Sluk i kjeller og avløp fra kjeller er fra byggeår og antatt med utløp ut i terreng, tidligere gråvannsavløp med manglende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i servant ved samtidig bruk.

Eldre avløpsanlegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelse er nødvendig.

Eldre avløpsanlegg fra kjeller er utgått på dato og må påregnes oppgradert dersom kjeller skal benyttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres med ventilert i yttervegger i tillegg til avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.

Tilstandsrapport

! TG 3 Varmtvannstank

Bereder plassert i kjeller i rom med sluk. Bereder type ozo 16 R. Fabrikår 1976. Bereder er med svært høy alder, utskifting av bereder på påregnes uii nr fremtid.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

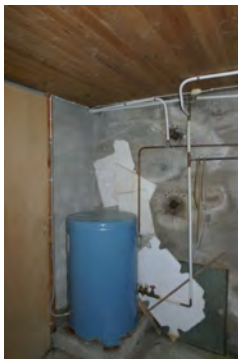
Varmtvannsbereder er med alder 36 år, normal levetid er utgått og ny bereder må påregnes i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

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

Bereder må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg med strømforsyning via jordkabel. Siktingskap plassert på loft med automatsikringer. Sikringskap og sikringer i skap skiftet 1997.

El. anlegg fungerer tilfredsstillende i følge eier.

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

rehabiliteret (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1997 Ved montering av nytt strømskap.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Nytt strømskap år 2000.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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?
Nei

Generell kommentar

El. anlegg med oppgraderinger etter byggeår, vurderes med normal standard og normal funksjon, Anlegget fungerer tilfredsstillende i følge eier.

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branslokkingsutstyr mangler i boligen. Videre har loftsetasje rømningsvei kun via innvendig trapp, her må det monteres utvendig brannstige fra et av soverommene.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannsløkkutstyr mangler.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Mangler.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler mangler i første etasje.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Boligen er anlagt på løsmasser av sand/aur i lett skrående terreng.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og oppbygging. Med bakgrunn i fukttilstand i kjeller og gulv i kjeller er det indikasjoner på at drenering må skiftes ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

En helhetsvurdering med bakgrunn i alder og tilstand i kjeller bør det påregnes å legge ny drenering langs grunnmur og da ivareta takvann og oppretting av utvendig terreng som heller mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og antatt tilført sparestein i betong. Grunnmur er nedgravd i terrenget og gulv i kjeller ligger i snitt ca 1 m under terrengnivå. Boligdel med en etasje har lav ringmur og kryperom under. Det er åpning i grunnmur for tilkomst til kryperom

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det har oppstått frostsprengning i mur der armering stikker frem av mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Oppgradering og forbedringer av sprekker og sår i grunnmur må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Terrengforhold

Tomta er østvendt og lett skrående. Kommunal vei ovenfor eiendommen (Rørgata) og skrående terreng mot grunnmur gjør at risikoen for vanntilsig mot boligen, fukt og fuktskader kan oppstå.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Terreng skrår inn mot bolig, kommunalvei ovenfor boligen, risiko for vanntilsig mot grunnmur er til stede.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering, ny drenering og avløpsanlegg på tomte anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg utenfor grunnmur er av plast fra ca 1975. Sluk i kjeller er av stål og er antatt tilknyttet trase for tidligere avløp av gråvann i boligen, denne er ikke tilknyttet kommunalt anlegg. Vann og avløpsanlegg fungerer tilfredsstillende i følge eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
176 m²/176 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, 7 Bod, Bad/vaskerom,
Trapperom, 4 Soverom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

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 1 200 000

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

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med sentral beliggenhet på Terråk, etablert byggefelt med gangavstand til handels og servicetilbud På Terråk.

Bygningsmasse med standard fra byggeår og noe oppgraderinger innvendig.

Vedlikehold er begrenset og betydelige kostnader med etterslep av vedlikehold og standardhevinger må påregnes utvendig og innvendig.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 700
Kommunale avgifter inkl eiendomsskatt	Kr.	15 926
Vedlikehold	Kr.	14 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

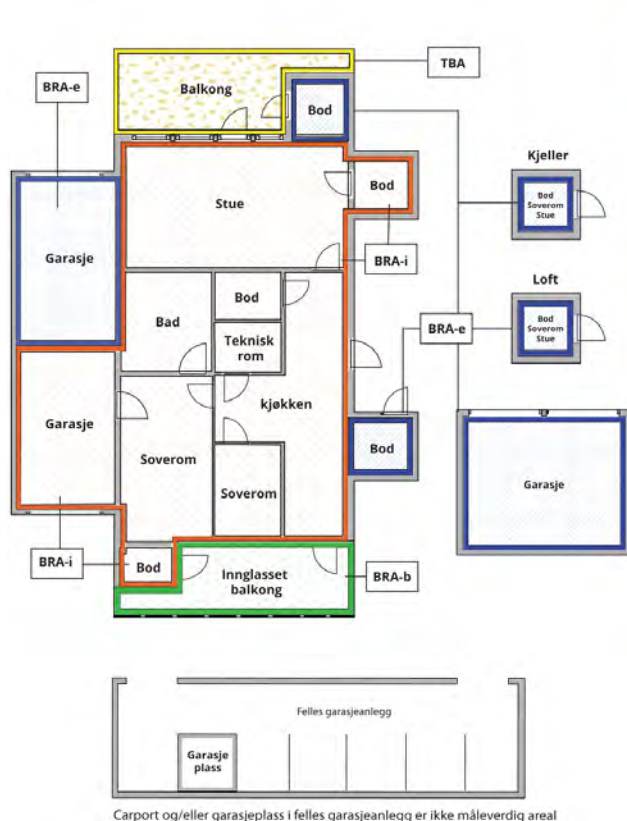
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	82			82	
2 etasje	48			48	
Kjeller	46			46	
SUM	176				
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang , Bod , Bad/vaskerom , Trapperom , Soverom , Stue , Kjøkken		
2 etasje	Gang/trapperom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Kjeller	Bod/trapperom, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod/wc		

Kommentar

Hovedetasje er med etasjehøyde 2,32 m.

2 etasje er med etasjehøyde 2,34 m.

Kjeller er med etasjehøyde 1,97 m. Kjelleren er u-innredet og med lav standard, benyttes til lager eget bruk. Den lave etasjehøyden og manglende isolering i gulv gir begrenset bruksmuligheter i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: 2 etasje har ikke rømningsvei, her må alternativt monteres utvendig stige fra et av soverommene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	117	59

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2024	Helge Kvalø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1811 BINDAL	44	48		0	1056.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fabrikkeveien 3

Hjemmelshaver

Myren Ole Hilmar, Berentzen Solveig Irene Myren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt i sentrum av Terråk. Det er gangavstand til butikk, skole, barnehage og servicetilbud på stedet.

Adkomstvei

Tomta grenser til Fabrikkeveien som er kommunal vei. Gårdsvei er anlagt midt i grense og er felles med nabo, gårdsvei er gruslagt.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Regulert boligstrøk.

Om tomten

Tomta er østvendt og solrik med utsikt til nærområdet. Lett skrående tomt opparbeidet hovedsaklig med plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en heftelse på kr 95.090,- i grunnboken. Forholdet må avklares.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
554 461	2021

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	1999	Skifteoppgjør	Eiendommen overdradd fra far til barn.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Forsikring	x	Fullverdi	4 600 000	7 200

Kommentar

Forsikringsbevis ikke fremlagt. Forsikringssum er stipulert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	24.09.2021	Til stede ved verditaksering	Ingen		Nei
Selvangivelse	18.07.2022		Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.06.2022		Innhentet		Nei
Tidligere takst	27.09.2021		Innhentet		Nei
Situasjonskart	25.05.2022		Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/IM8197>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

BUDSKJEMA

på eiendommen gnr 44 bnr 48 i Bindal kommune

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte andel av eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	500,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	500,-
		<hr/>
Til sammen	kr	
		<hr/>

Lånetilsagn/bankgaranti ønskes fremlagt.

Betingelser:.....

.....

Budet er bindende i minst 6 uker dersom byderen ikke har tatt spesielt forbehold på budskjemaet. Det vil kun bli tatt hensyn til bud hvor slikt forbehold ikke er tatt. Byderen erklærer at han/hun er kjent med at salget er et tvangssalg, og at de vilkår som fremgår av salgsoppgaven er gjennomgått og akseptert.

.....den...../...../.....

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes advokat Tore Walle-Jensen, Postboks 153, 8901 Brønnøysund
Telefon 75 00 93 30 e-post: halsen@advokatenehla.no**