

# Hålopveien 329

Takst kr 450.000,-

- Boligeiendom i Bindal
- Betydelig renoveringsbehov
- Utleiedel



# SALGSOPPGAVE INNHold

- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Orientering om tvangssalg
- Utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven
- Tilstandsrapport
- Plantegning
- Målebrev/kart
- Budskjema



## Salgsoppgave

1. Advokat Linda Kristiansen har som oppnevnt medhjelper av Helgeland tingrett følgende eiendom til salgs:

ADRESSE: Hålopveien 329 – 7982 BINDALSEIDET

MATRIKKELNUMMER: 1811/3/68

HJEMMELSHAVER: Veronica Hanssen

2. Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg og at kjøper derfor har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdslovens § 11-39.  
Det forutsettes at salgsoppgavens tilstandsrapport er gjennomgått før bud inngis.
3. Kjøpesum med omkostninger skal innbetales til advokat Linda Kristiansens klientkonto 4516 29 82153. 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 585,-. Tinglysing av lånedokument utgjør kr 585,-. Ved kjøpesum kr 450.000,- vil totale tinglysingsomkostninger komme på kr 12.420,-
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 tvangsfullbyrdslovens § 11-27.
6. Det vises til tvangsfullbyrdslovens bestemmelser i kap. 11, særlig §§ 11-25 til 11-42.
7. For øvrig vises til tilstandsrapport, orientering om tvangssalg og utdrag av tvangsfullbyrdsloven.
8. Bud ønskes på vedlagte budskjema. Finansieringsplan må inngis sammen med budet.
9. Visning etter nærmere avtale.

# Nøkkelopplysninger

Takst kr 450.000,-

EIENDOMMEN	<p>Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Bindal kommune. Det er ca. 2,8 km til Bogen, ca. 20 km til Bindalseidet og ca. 27 km til Terråk. Direkte adkomst til rekreasjonsområder.</p> <p>1203 m2 tomt. Eiendommen har adkomst via privat vei over naboeiendommen. Gruset parkering for tre til fire biler. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann. Privat avløpsanlegg delt med naboeiendom.</p>
BYGNINGER	<p>Romslig enebolig med leilighet i sokkel, byggeår ca. 1984. Boligen er generelt i dårlig forfatning som følge av manglende vedlikehold, og oppgradering til dagens forventede standard vil medføre betydelige påkostninger. Bruksareal 228 m2, areal P-rom 168 m2 som inneholder: Hovedplan med vf, toalett, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Sokkeletasje med vf, gang, 1 soverom, bad/vaskerom, kontor, kjøkken og stue.</p> <p>Leilighet i sokkel, ca 71 m2 er utleid med oppgitt leieinntekt kr 3.000,- pr mnd.</p>
BYGGEMÅTE/ TILSTAND	<p>Det foreligger tilstandsrapport fra Drevland AS som omtaler eiendommens tekniske forhold og byggemåte.</p> <p>Store deler av bygningen er angitt med TG 3 - store eller alvorlige avvik. Det er påvist feil med det elektriske anlegget.</p>
REGULERING	LNF 2, tillatt med spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse.
KOMMUNALE AVG.	kr 18.228,- pr. år for 2022.
RENOVASJONSAVG.	kr 5.385,- pr. år beregnet ut fra standarddunk, 240 l for 2022.
LIGNINGSVERDI	kr 112.500,- som primærbolig for 2021.

se også [www.finn.no](http://www.finn.no)



Tlf 75 00 93 30

[www.advokatenehla.no](http://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 stadfestes 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 tvangfullbyrdelse 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 kjøpet 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

📍 Hålopveien 329 , 7982 BINDALSEIDET

📖 BINDAL kommune

# Gnr. 3, Bnr. 68

**Markedsverdi**

**450 000**

Areal (BRA): Enebolig 228 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.09.2022

Rapportdato: 29.09.2022

Oppdragsnr: 13960-1192

Referansenummer: VC5967

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert takstmann: Tom Ove Drevland



Gyldig rapport  
29.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har erfaring i bygge-bransjen siden midten av 1990-tallet og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstmann innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verddivurdering av bolig samt skade/skjønn.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



*Tom O Drevland*

Tom Ove Drevland  
Uavhengig Takstmann  
29.09.2022 | BRØNNØYSUND

### Drevland AS

Salhusodden 19  
916 35 269

### Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland  
Uavhengig Takstmann  
post@drevland.as  
916 35 269

# 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, annek, 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
- løse gjenstander 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).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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

Enebolig med leilighet i sokkelen.  
Eiendommen har ett stort vedlikeholdsbehov og betydelig etterslep i vedlikehold.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Papptekke fra byggeår med tretro som undertak.  
Takrenner av plast. Stigetrinn til pipe.  
Vegg av bindingsverk fra byggeår. Liggende og stående kledning.  
Deler av kledningen er malt og noe er ubehandlet.  
W-takstoler i tre med tretro.  
Gulv/plater lagt på kryploft ved luke. Ikke gangbane langs mønet slik at bare deler av kaldloft er innsisert.  
Vinduer som malte trevinduer med 3-lags glass.  
Balkongdør og skyvedør i tre. Malt isolert ytterdør.  
Balkong av tre utenfor balkongdører og skyvedør.  
Balkong som støpt dekke tilbygget boligen.  
Rekkverk i tre.  
Trapp til inngang i tre. Rekkverk og treplatt i trevirke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater som malte vegger og malt himling.  
Gulv som laminat gulv.  
I sokkel er det himlinger som malt gips og noe himlingsplater. Laminatgulv og gulvbelegg.  
Etasjeskille i tre.  
Målt avvik på stue og gang til 15mm  
Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger ikke i radonutsatt område.  
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i begge etasjer tilkoblet samme røykløp.

Rom under terreng i bak kant av sokkelen er synlig lecablokk og støpte gulv.  
Hulltaking er ikke fortatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig  
Det er ett rom for trapp, her er det ikke montert trapp og det er lagt ett lag sponplater for å skjule åpningen.  
Slette malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad fra byggeår med gulvbelegg og våtromstapet på vegger, fuktskade i himling og løse tapet skjøter.  
wc, dusjkabinett og bad innredning med servant

### Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg og våtromstapet. Sluk i gulv, sprekk i gulvbelegg.  
Ubehandlete himlingsplater.  
Fuktmerker i himling etter vannskade . Naturlig ventilasjon med tilluft under dør

### Bad/vaskerom

Gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.  
Badinnredning, wc, dusjkabinett og kran/avløp for vaskemaskin.  
Ventilasjon som naturlig avtrekk, men ikke tilluft under dør.  
Stor sprekk i gulvbelegg og belegget er løst midt på gulvet.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med grå fronter, laminat benkeplate og sprutbeskyttelse bak benkeplate.  
Oppvask kum i stål, oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.  
Avføring etter mus i kjøkkenbenk. Nærmere beskrevet under "etasjeskille"  
Nytt laminatgulv og malte slette vegger.  
Ingen ventilator montert, kanal kommer ned fra himling.

Kjøkkeninnredning i sokkel med gråe fronter, laminat benkeplate og sprutbeskyttelse bak benkeplate.  
Oppvask kum i stål og plass for komfyr og kjøleskap.  
Avføring etter mus i kjøkkenbenk.  
Nytt laminatgulv og malte slette vegger. Ny fabrikk malt himling  
Avtrekk over komfyr med avkast ut i yttervegg

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør som kobber rør fra byggeår.  
Avløpsrør av plast.  
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.  
2 stk VV-beredere fra 2016 og 2017. Begge beredere tilkoblet elnettet via stikk kontakt.  
Avrenning fra vv-tanker er til hull i betong gulv.

Elektrisk anlegg krever tilsyn og reparasjon. Det er jordfeil med anlegget i dag slik at man kan få støt. I følge eier kom dette etter lynnedslag i området, årsak er usikker.  
Eksisterende gulv varme er ikke fast montert overalt i boligen, usikkert om disse er tilkoblet strømmettet pr i dag.  
Det må monteres brannslukkere i begge boenheter. Det må monteres brannvarslere i hht krav.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn  
Mot murer er det synlig grunnmursplast, denne er løsnet i topp siden det virker som bakken har seget/satt seg ved murer.  
Drenering utover dette er ukjent.  
Grunnmur av lecablokk fra byggeår. Tilbygget balkong med bod under.  
Terrenget på Baksiden av boligen heller inn mot murer, slik at eventuell fuktighet fra regn/snøsmelting kommer mot grunnmurer  
Vann og avløpsrør fra byggeår. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.  
Eiendommen er tilkoblet septiktank til naboeiendom. Denne er ikke tilstandsvurdert.  
Det bør ved oppgradering og renovering av eiendommen også vurderes å oppgradere septiktank.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	228 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	228 m <sup>2</sup>
Totalpris	450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	105	101	4
Sokkel	123	67	56
<b>Sum</b>	<b>228</b>	<b>168</b>	<b>60</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

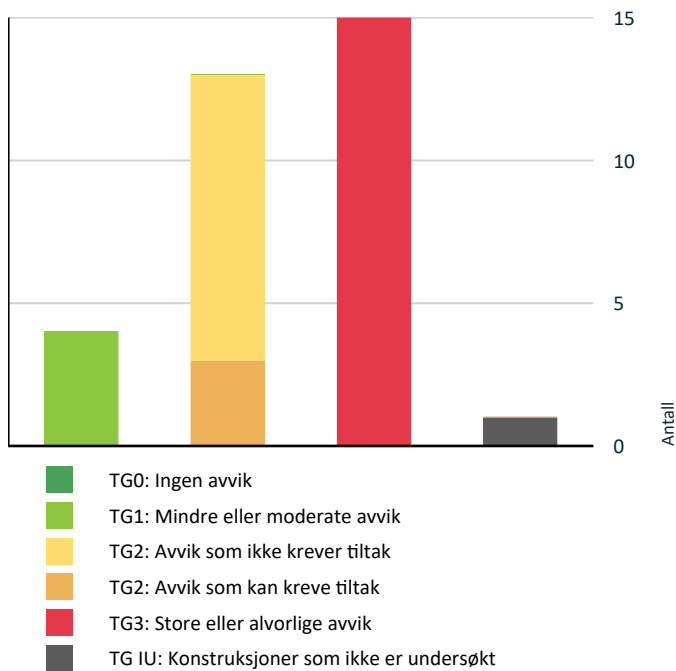
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

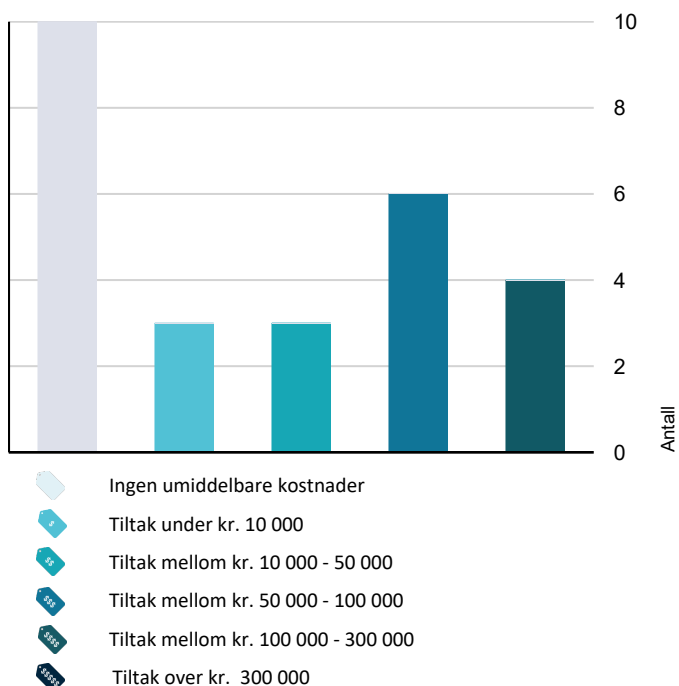
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var sol og ca 14 grader.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Taket har skader og er oppsprukket, noe mosegroing.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Under skyvedør i stue mangler vegg kledning



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er antatt fuktig i konstruksjonen ved pipe, ikke mulig å inspisere pga manglende adkomst.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Vinduer i stue har ikke fagmessig utførelse mht beslag. Vrider er skadet på vindu på soverom



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Balkong dør og skyvedør har store råteskader. Skyvedør mangler beslag/tetting under. Hovedytterdør har store skader.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det støpte balkongdekket har ingen membran eller tetting mot vegg. Det er manglende tetting i utkraget balkong.  
Det er råteskader på søyle under balkong.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er fukt ved vanninntak men dette kommer mest sannsynlig fra vannkoblinger. Merker etter fukt langs flere vegger ved tilbygget balkong.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## **Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## **Våtrom > Generell > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.  
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

## **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg krever tilsyn og reparasjon. Det er jordfeil med anlegget i dag slik at man kan få støt. I følge eier kom dette etter lynnedslag i området, årsak er usikker.  
Eksisterende gulv varme er ikke fast montert overalt i boligen, usikkert om disse er tilkoblet strømmettet pr i dag.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

Det må monteres brannslukkere i begge boenheter.  
Det må monteres brannvarsler i hht krav.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

## **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

### **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

## **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

### **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Dører er meget slitt og ujevnt malt. Noen mangler dørvrider

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

## **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

### **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.  
Enkelte vannbord er borte

### **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er værslitt.

### **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr  
Det er spor etter aktivitet etter mus i kjøkkenbenk.  
Denne kommer mest sannsynlig inn via bjelkelaget.  
Eswa/varme i etasje skillet er opplyst å ikke virke.  
Deler av etasjeskillet er ikke isolert og platekledt på undersiden (bod).

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

# Sammendrag av boligens tilstand

Noen sprekk/riss i pipe over tak.  
Manglende røyktetting mellom røykrør og pipe.



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

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



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

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



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Siden det er jordfeil i boligen bør beredere sjekkes. Disse er vanlige årsaker til jordfeil i boliger.



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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
1984

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

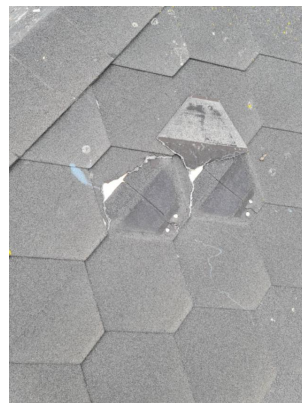
2021	Modernisering	Det er montert nye kjøkken i begge etasjer.
------	---------------	---------------------------------------------

## UTVENDIG

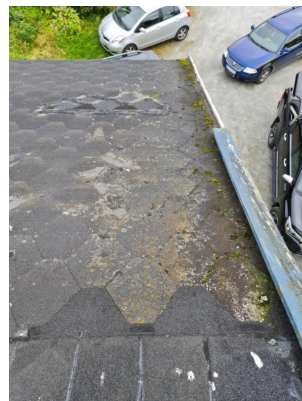
### Taktekking

TG 3

Papptekke fra byggeår med tretto som undertak.



Skade i taktekket



Meget slitt taktekke

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Taket har skader og er oppsprukket, noe mosegroing.

#### Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taket må skiftes

**Kostnadsestimert : 100 000 - 300 000**

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner av plast. Stigetrinn til pipe.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte vannbord er borte

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner bør skiftes når det legges nytt taktekke. Vannbord bør monteres.

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 3

Vegg av bindingsverk fra byggeår. Liggende og stående kledning.  
Deler av kledningen er malt og noe er ubehandlet.



Nyere kledning som ikke er behandlet



Spredte råteskader i nerkant av kledning



Råteskader i gavelvegg

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Under skyvedør i stue mangler vegg kledning

### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledning under skyvedør må monteres

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Takkonstruksjon/Loft

TG 3

W-takstoler i tre med tretro.

Gulv/plater lagt på kryploft ved luke. Ikke gangbane langs mønet slik at bare deler av kaldloft er inspisert.



Manglende lufting ved raft



Ekskrementer fra mus

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er antatt fuktig i konstruksjonen ved pipe, ikke mulig å inspisere pga manglende adkomst.

### Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må etableres.

Det må tettes slik at mus ikke kommer til loftet.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 2

Vinduer som malte trevinduer med 3-lags glass.



Værslitte vinduer

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er værslitt.

### Tiltak

- Tiltak:

Vinduer må males/behandles

## Vinduer

TG 3

Vinduer som malte trevinduer med 3-lags glass. Gjelder vinduer med punktert glass og storvinduer i stue, vindu på ett soverom.



Manglende vrider og dugg



Mangler omramning

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Vinduer i stue har ikke fagmessig utførelse mht beslag.

Vrider er skadet på vindu på soverom

### Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Omramning må etableres og vrider skiftes

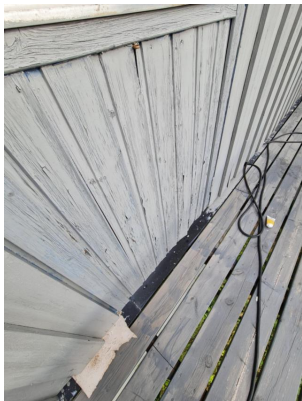
**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Dører

TG 3

Balkongdør og skyvedør i tre. Malt isolert ytterdør.



Balkongdør



Ytterdør



Skyvedør

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkong dør og skyvedør har store råteskader. Skyvedør mangler beslag/tetting under.

Hovedytterdør har store skader.

### Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Balkong av tre utenfor balkongdører og skyvedør. Balkong som støpt dekke tilbygget boligen.

Rekkverk i tre.



Manglende membran på terrasse og manglende overgang til bolig.



For lavt rekkverk og for stor åpning mellom rekkverksbord.



Råteskadet søyle på balkong

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det støpte balkongdekket har ingen membran eller tetting mot vegg.

Det er manglende tetting i utkraget balkong.

Det er råteskader på søyle under balkong.

### Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Utvendige trapper

TG 2

Trapp til inngang i tre. Rekkverk og treplatt i trevirke.



### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 3

Overflater som malte vegger og malt himling. gulv som laminat gulv.

I sokkel er det himlinger som malt gips og noe himlingsplater. Laminatgulv og gulvbelegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre.

Målt avvik på stue og gang til 15mm



Etasjeskille i bod

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er spor etter aktivitet etter mus i kjøkkenbenk. Denne kommer mest sannsynlig inn via bjelkelaget.

Eswa/varme i etasje skillet er opplyst å ikke virke.

Deler av etasjeskillet er ikke isolert og plateledt på undersiden (bod).

### Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Etasjeskillet bør isoleres og platekles.

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger ikke i radonutsatt område.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

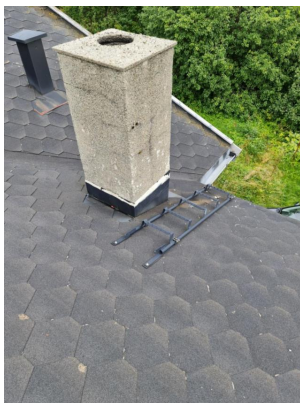
TG 2

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i begge etasjer tilkoblet samme røykløp.

# Tilstandsrapport



Vedovn i sokkel



Elementpipe over tak



Vedovn hovedplan

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Noen sprekk/riss i pipe over tak.

Manglende røyksetting mellom røykrør og pipe.

## Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales en vurdering av pipe og ildsted av feiervesen.

## Rom Under Terreng



Rom under terreng i bak kant av sokkelen er synlig lecablokk og støpte gulv.

Hulltaking er ikke fortatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig



Vegg mellom bolig og tilbygget balkong.



Vegg mellom bolig og tilbygget balkong.



Yttervegg i tilbygget balkong

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er fukt ved vanninntak men dette kommer mest sannsynlig fra vannkoblinger. Merker etter fukt langs flere vegger ved tilbygget balkong.

## Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Innvendige trapper

Det er ett rom for trapp, her er det ikke montert trapp og det er lagt ett lag sponplater for å skjule åpningen.

## Innvendige dører

TG 2

Slette malte dører

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er meget slitt og ujevnt malt. Noen mangler dørvrider

### Tiltak

- Tiltak:

Innerdører bør skiftes

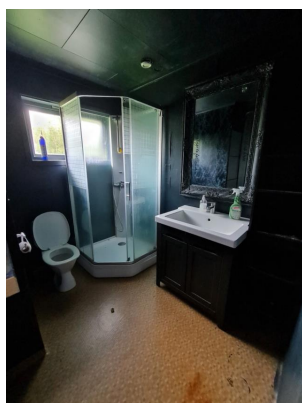
## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

TG 3

Bad fra byggeår med gulvbelegg og våtromstapet på vegger, fuktskade i himling og løse tapet sjøter. wc, dusjkabinett og bad innredning med servant



**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

#### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført siden badet er modent for renovering

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### Generell

TG 3

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg og våtromstapet. Sluk i gulv, sprekk i gulvbelegg. Ubehandlete himlingsplater.

Fuktmerker i himling etter vannskade . Naturlig ventilasjon med tilluft under dør



**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

#### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført siden vaskerommet er modent for renovering

# Tilstandsrapport

## SOKKEL > BAD/VASKEROM

### Generell

TG 3

Gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.  
Badinnredning, wc, dusjkabinett og kran/avløp for vaskemaskin.  
Ventilasjon som naturlig avtrekk, men ikke tilluft under dør.  
Stor sprekk i gulvbelegg og belegget er løst midt på gulvet.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med grå fronter, laminat benkeplate og sprutbeskyttelse bak benkeplate.  
Oppvask kum i stål, oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.  
Avføring etter mus i kjøkkenbenk. Nærmere beskrevet under "etasjeskille"  
Nytt laminatgulv og malte slette vegger.



Alder: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 3

Ingen ventilator montert, kanal kommer ned fra himling.



### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkkenvifte må monteres

Kostnadsestimat : Under 10 000

## SOKKEL > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med gråe fronter, laminat benkeplate og sprutbeskyttelse bak benkeplate.

Oppvask kum i stål og plass for komfyr og kjøleskap.

Avføring etter mus i kjøkkenbenk.

Nytt laminatgulv og malte slette vegger. Ny fabrikk malt himling



Alder: 2021

Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 1

Avtrekk over komfyr med avkast ut i yttervegg

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 2

Vannrør som kobber rør fra byggeår

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 2

2 stk VV-beredere fra 2016 og 2017. Begge beredere tilkoblet elnettet via stikk kontakt.

Avrenning fra tanker er til hull i betong gulv.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Siden det er jordfeil i boligen bør beredere sjekkes. Disse er vanlige årsaker til jordfeil i boliger.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

TG 3

Elektrisk anlegg krever tilsyn og reparasjon. Det er jordfeil med anlegget i dag slik at man kan få støt. I følge eier kom dette etter lynnedslag i området, årsak er usikker.

Eksisterende gulv varme er ikke fast montert overalt i boligen, usikkert om disse er tilkoblet strømmettet pr i dag.

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

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

Ja

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Branntekniske forhold

TG 3

Det må monteres brannslukkere i begge boenheter. Det må monteres brannvarslere i hht krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
Ja
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

## Drenering

TG 2

Mot murer er det synlig grunnmursplast, denne er løst i topp siden det virker som bakken har seget/satt seg ved murer. Drenering utover dette er ukjent.



Grunnmursplast ved inngang/trapp

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av lecablokk fra byggeår. Tilbygget balkong med bod under.



Utett skjøt i grunnmur



Det er isopor som ikke er innkleddt i hht forskrift

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Sprekk mellom murene må tettes

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Terrengforhold

TG 3

Terrengtet på Baksiden av boligen heller inn mot murer, slik at eventuell fuktighet fra regn/snøsmelting kommer mot grunnmurer

### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer bør foretas i forbindelse med ny drenering.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsrør fra byggeår. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Septiktank

TG IU

Eiendommen er tilkoblet septiktank til naboeiendom. Denne er ikke tilstandsvurdert.

Det bør ved oppgradering og renovering av eiendommen også vurderes å oppgradere septiktank.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**228 m<sup>2</sup>/168 m<sup>2</sup>**

2 Vindfang , 2 Gang , 4 Soverom , Bad , Vaskerom , 2 Kjøkken , 2 Stue , Bad/vaskerom , Kontor , Bod , Bod 2, Bod 3

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr. 450 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr. 2 950 000**

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

**450 000**

## Konklusjon markedsverdi

**450 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Stor enebolig med utleieleilighet. Fin og rolig beliggenhet. Stort renoveringsbehov.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bjørnskjærveien 16 ,7982 BINDALSEIDET 89 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	29-11-2021	600 000	<b>600 000</b>	0	600 000	<b>6 742</b>
2 Horsfjordveien 526 ,7982 BINDALSEIDET 104 m <sup>2</sup> 1948 4 sov	01-06-2022	750 000	<b>700 000</b>	0	700 000	<b>6 731</b>
3 Håloppveien 237 ,7982 BINDALSEIDET 184 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	29-04-2014	1 220 000	<b>1 200 000</b>	0	1 200 000	<b>6 522</b>
4 Nordgutvikveien 151 ,7993 GUTVIK 124 m <sup>2</sup> 1964 6 sov		650 000	<b>0</b>	0	0	<b>5 242</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 850 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	105	101	4	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom , Soverom , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Stue	
Sokkel	123	67	56	Vindfang , Gang , Soverom , Bad/vaskerom , Kontor , Kjøkken , Stue	Bod , Bod 2, Bod 3
<b>Sum</b>	<b>228</b>	<b>168</b>	<b>60</b>		

### Kommentar

Leiligheten er ca 71m<sup>2</sup>

Trapperom til bod i kjeller er medtatt som S-rom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
06.9.2022	Tom Ove Drevland	Takstmann
	Veronica Hanssen	Hjemmelshaver

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1811 BINDAL	3	68		0	1203.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hålopveien 329

### Hjemmelshaver

Hanssen Veronica

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Bindal kommune med landlige omgivelser.  
Ca 2,8 km til dagligvarebutikk på Bogen.

### Adkomstvei

Privat vei over naboeiendom

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Privat avløpt.  
Eiendommen er tilknyttet avløpssystemet til naboeiendommen.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2004-2018  
Regulert som: LNF2

"I landbruks-, natur- og friluftsområder merket som sone 2, kan det tillates spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse..."

### Om tomten

Gruset parkering og plenområder. Noen blomster og busker.  
Hagen er lite stelt senere år.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
400 000	2013	Tvangssalg

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	0	Ja
Eiendomsverdi.no	06.09.2022		Innhentet	2	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 tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/VC5967>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger  
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
  Tomt  
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
  Fritidsbolig  
 Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
_____	_____	_____	_____	_____	_____
Adresse	Houmpveien 329		Byggeår	1984	
	_____		Når kjøpte du boligen		2013
Postnr.	7982 Bindalseidet		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale IF

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

SELGER 1

Etternavn	HANSSEN	Fornavn	VERONICA
Ny adresse	KALVIKVEIEN 134	E-post	veronica80@gmail.com
	_____	Tel. priv.	40882956
Postnr.	7982	Sted	BINDALSEIDET
		Mobil	_____

SELGER 2

Etternavn	_____	Fornavn	_____
Ny adresse	_____	E-post	_____
	_____	Tel. priv.	_____
Postnr.	_____	Sted	_____
		Mobil	_____

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

ikke oppgradert

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Felles septik

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Ja

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Vindu må skiftes

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Veranda deleke skiftet

**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Drenering på framised

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse  
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene? \_\_\_\_\_

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Ja mus

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Fukt måling V' siste takst.  
For fukt måling 2021 ble å fukt målt.

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Veranda dekke, bordkledning,  
Veggplater, gulv

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Mus

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

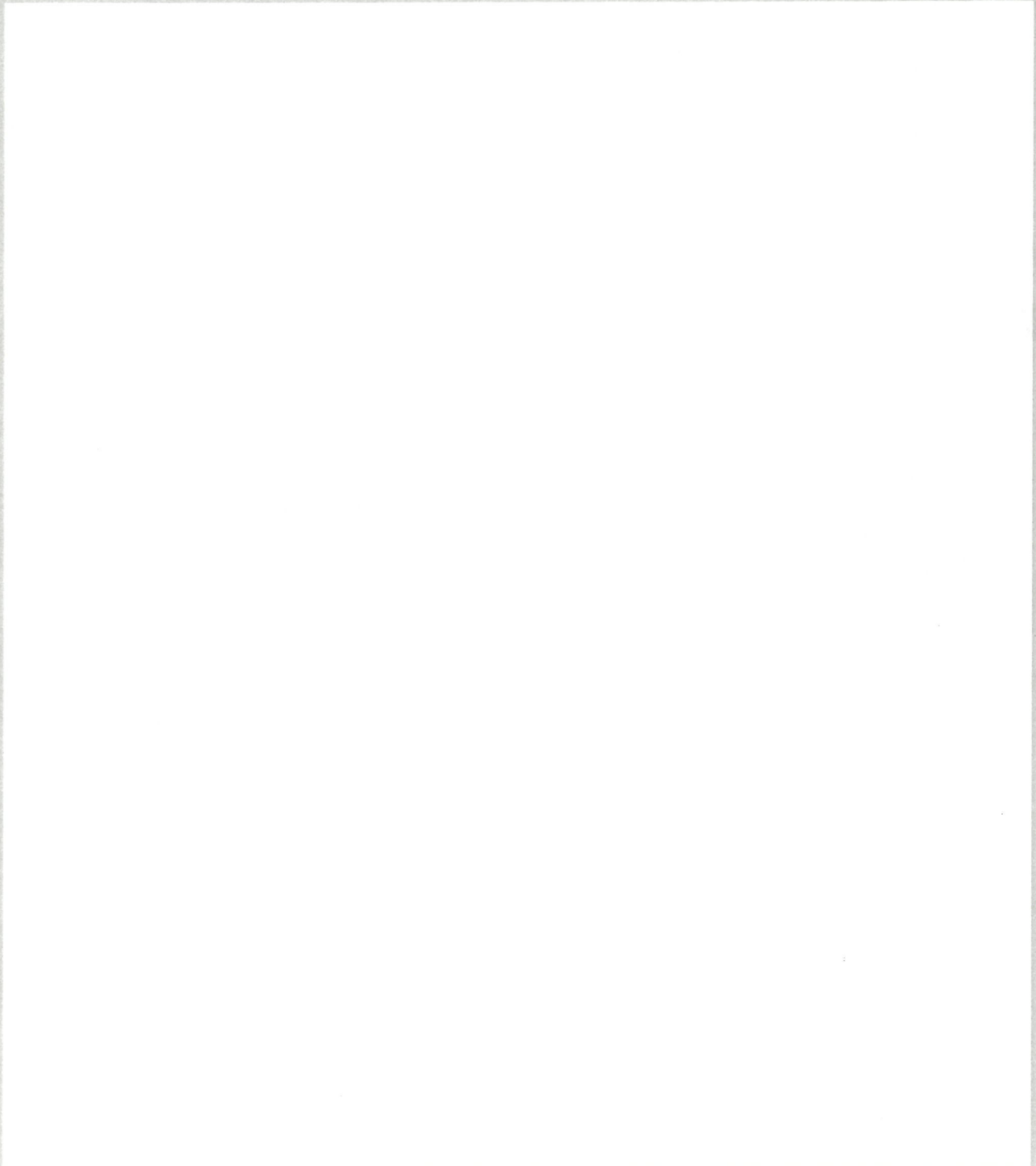
39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

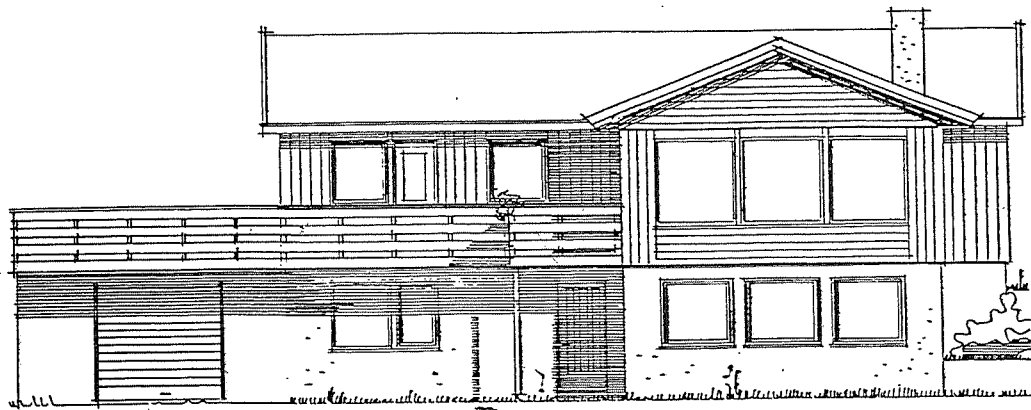


Sted / dato

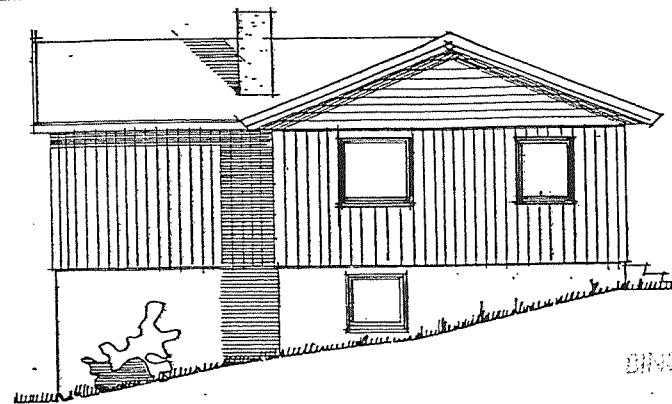
Sign. selger 1

Sign. selger 2





FASADE MOT



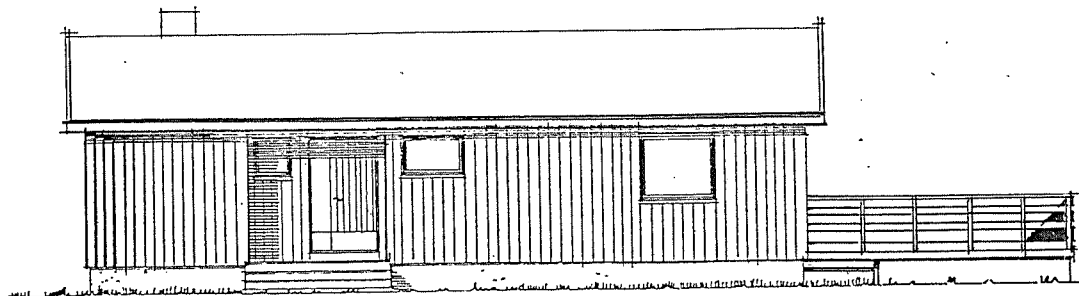
FASADE MOT

BINDAL KOMMUNE

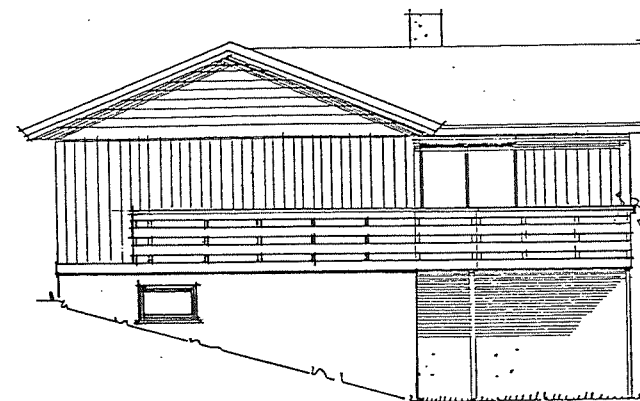
Ingeniørkontoret

J. nr. 892-83

Ark. nr. S11



FASADE MOT



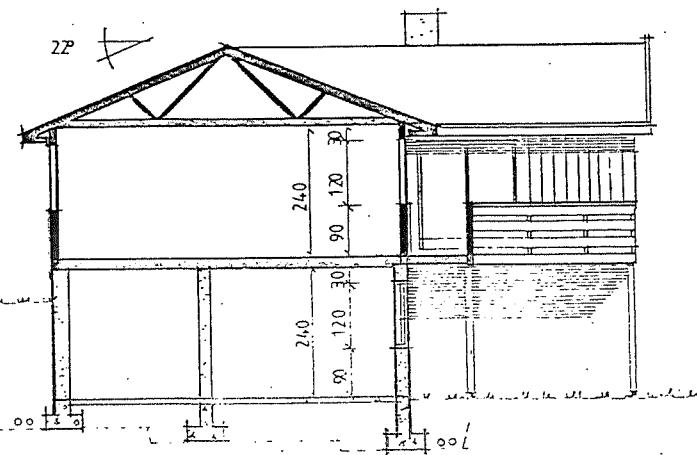
FASADE MOT

Bindal, 18/11-83

Dato

L. Jørgensen  
søkr.

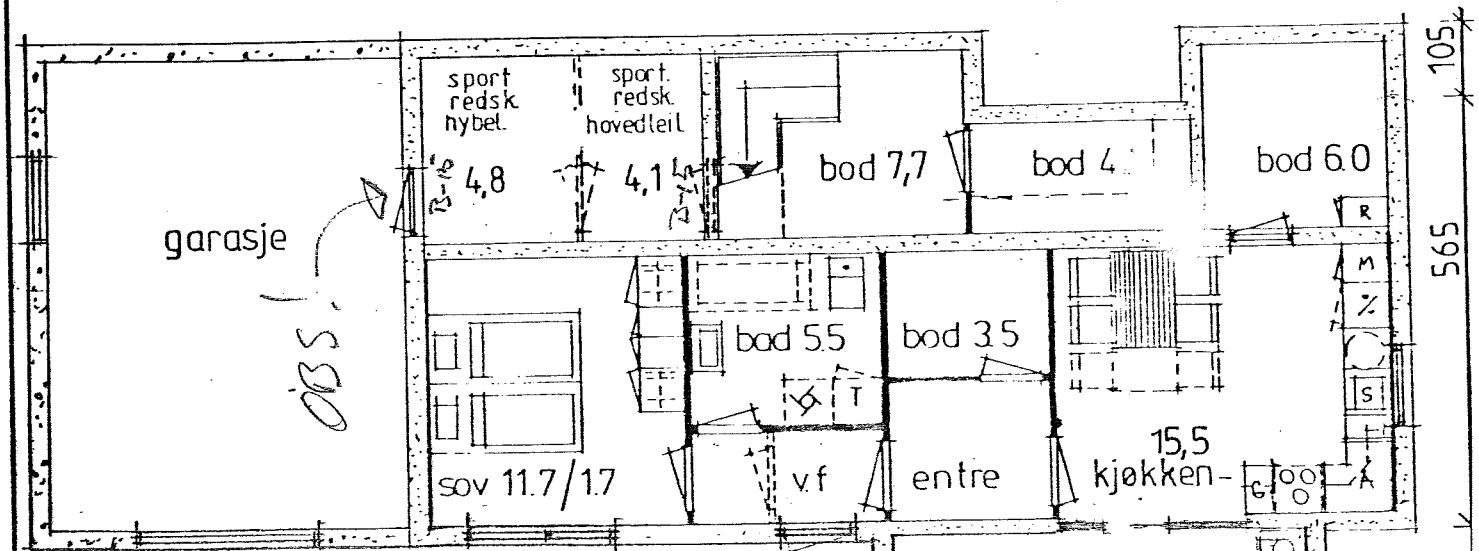
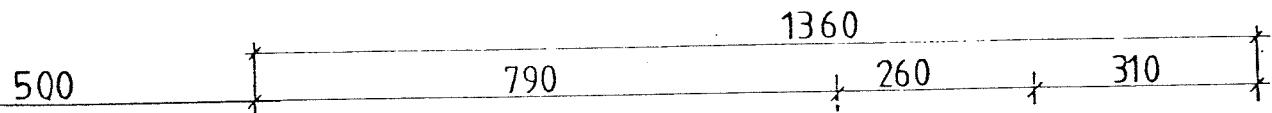
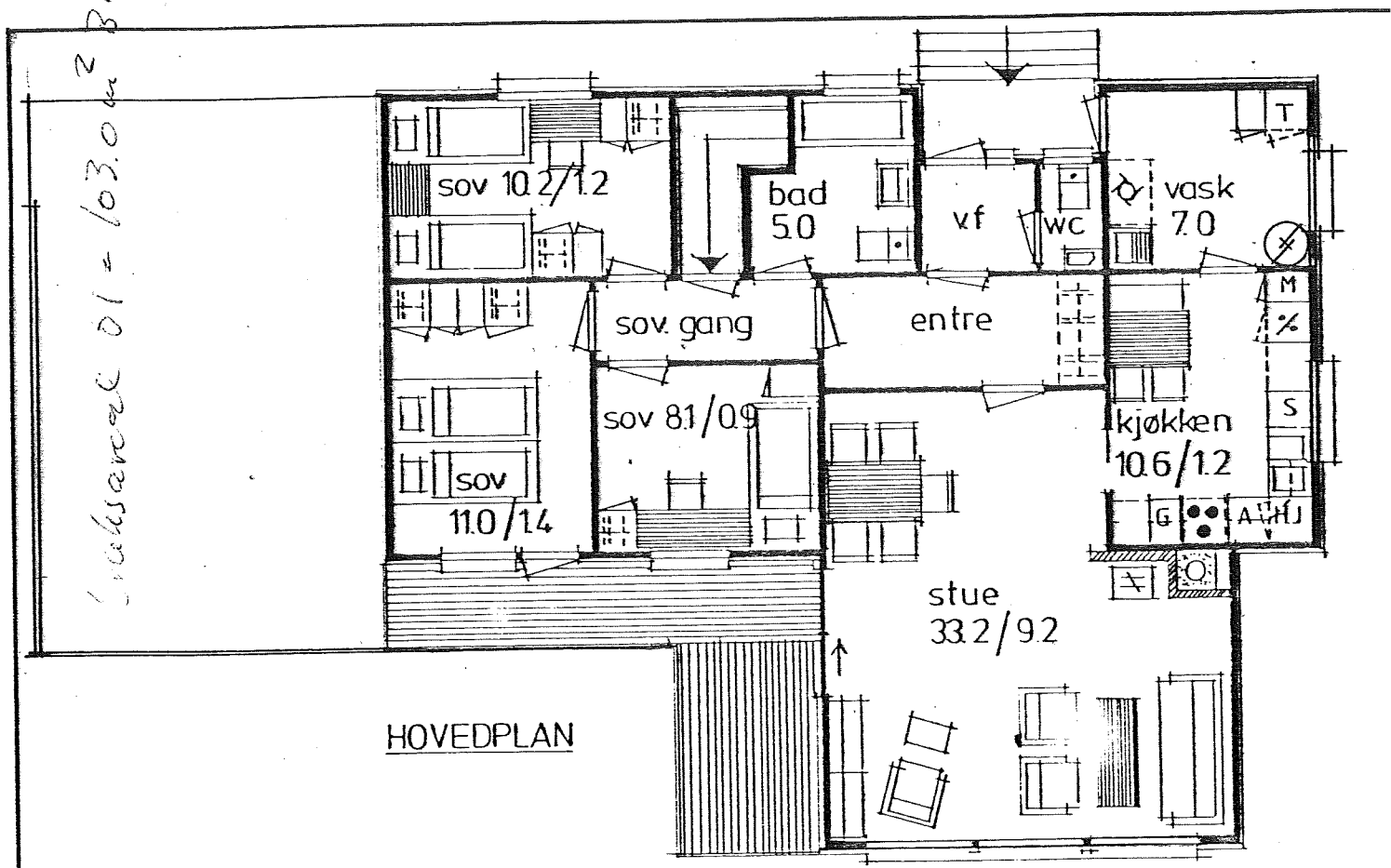
Resterende bodareal, sport/redskap, i garasje.



SNITT

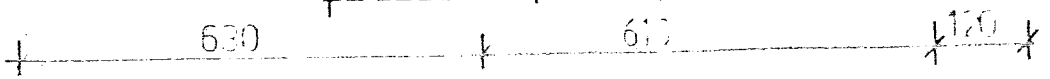
	15cm isolasjon i yttervegg	
Husb reg. nr. 112-82	Leverandør: Høylandsbygg a.s	
G.NR.      B.NR.	Byggherre: Jim Hansen.	
	<b>TYPEN 95-30 ÷</b>	Rev. 25-10-83 HB.
Grunnflate = 114,0 m <sup>2</sup>	PLANER	Dato 12.12.79
Leieareal h. leilighet = 94,9 m <sup>2</sup>	SNITT OG FASADER	Rev. 21.4.82 AS
Leieareal hybel = 63,2 m <sup>2</sup>		Skala 1:100
Beregnet areal h. leiligh. = 121,28 m <sup>2</sup>		
Beregnet areal hybel = 79,28 m <sup>2</sup>	<b>VESTLANDSBYGG A/S ÅLESUND</b>	

Luksareal 01 = 163.0 m<sup>2</sup> BRA



BRA m<sup>2</sup>/garasje U1 = 162.85  
): 163.0 m<sup>2</sup>

KJELLERPLAN



105  
565  
420

Teig 1 (Hovedteig)  
3 / 68

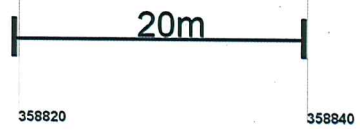
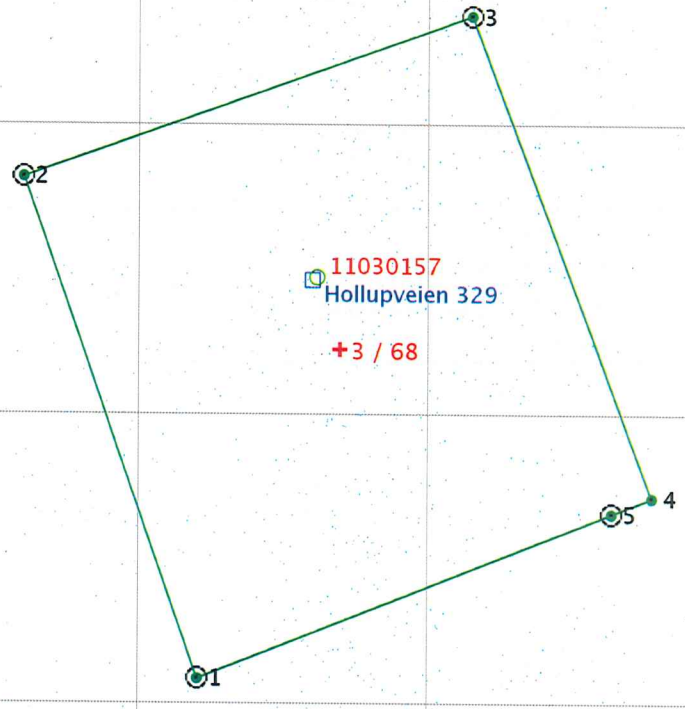
Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 33

7221220

7221200

7221180

7221160



358820

358840

358860

358880

358900

358920

## Areal og koordinater

Areal: 1 203,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7221185

Øst: 358874

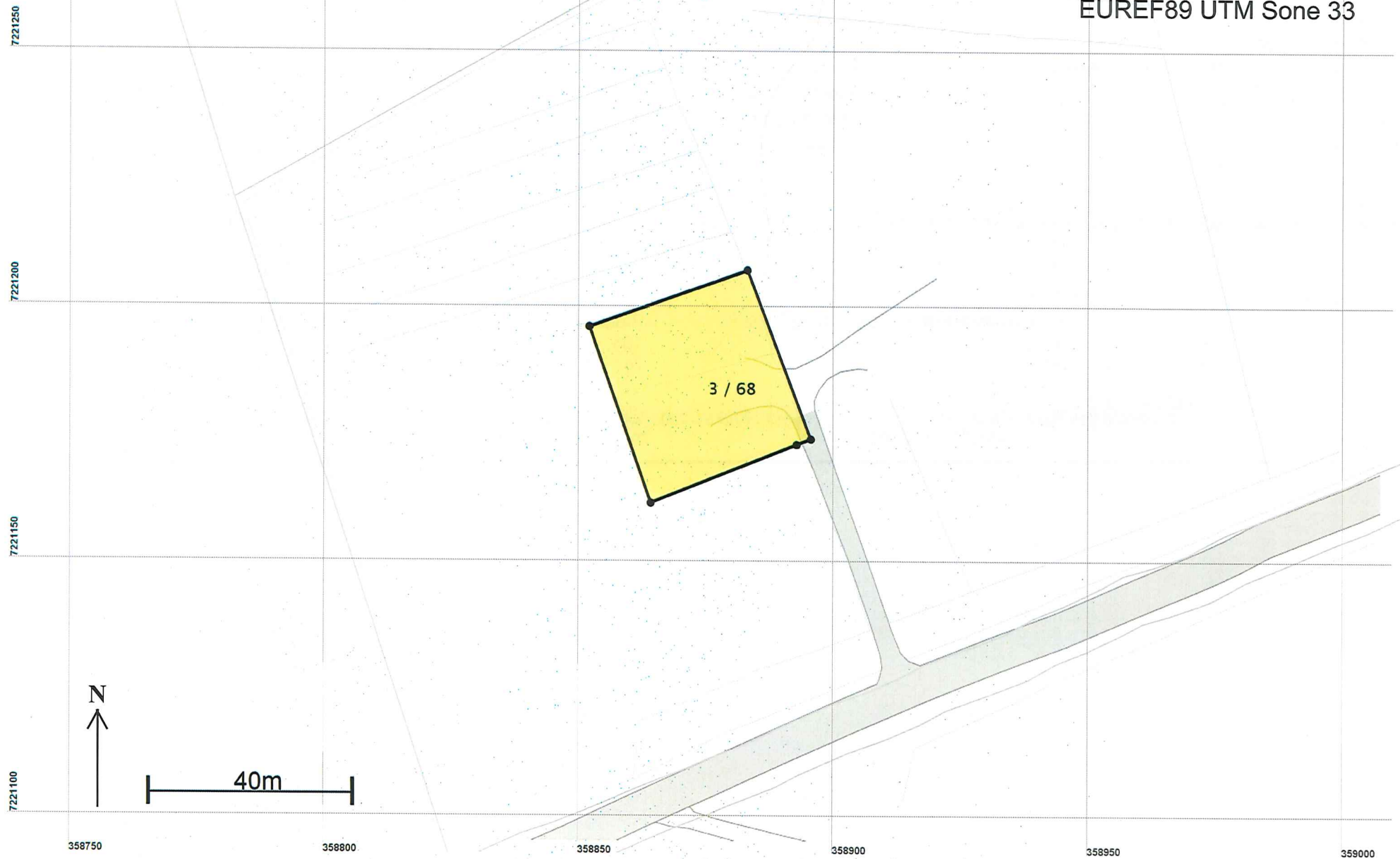
### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7221162,19	358864,09	Jord 36,64	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
2	7221196,78	358852,01	Jord 32,95	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
3	7221207,96	358883,01	Jord 35,49	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
4	7221174,74	358895,50	Ikke spesifisert 2,99	Ukjent Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
5	7221173,63	358892,72	Jord 30,83	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	

# Oversiktskart for 3 / 68

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33



## Bygning og bygningsendring

Bygningsnr:	11 030 157	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	237	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	04.02.1985
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	04.02.1985
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruksareal totalt:	237	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	10.01.1986
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:	Biobrensel Elektrisitet	Oppvarming:	Annen oppvarming Elektrisk				

### Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	103.0	0.0	103.0
U01	1	134.0	0.0	134.0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1053 Hollupveien 329	H0101	Bolig	103	4	Kjøkken	1	2	3/68
1053 Hollupveien 329	U0101	Bolig	73	2	Kjøkken	1	1	3/68

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HANSEN SIVERT		7982 BINDALSEIDET

## BUDSKJEMA

på eiendommen gnr 3 bnr 68 i Bindal kommune

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte andel av eiendom:

<b>Bud</b>	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	585,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	585,-
		<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 Linda Kristiansen, Postboks 153, 8901 Brønnøysund  
Telefon 75 00 93 30 e-post: [halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)**