

# Bustadeigedom til sals i Fosnavåg - Toftestøvegen 13

Gnr. 37 Bnr. 19 i Herøy kommune (1515)

































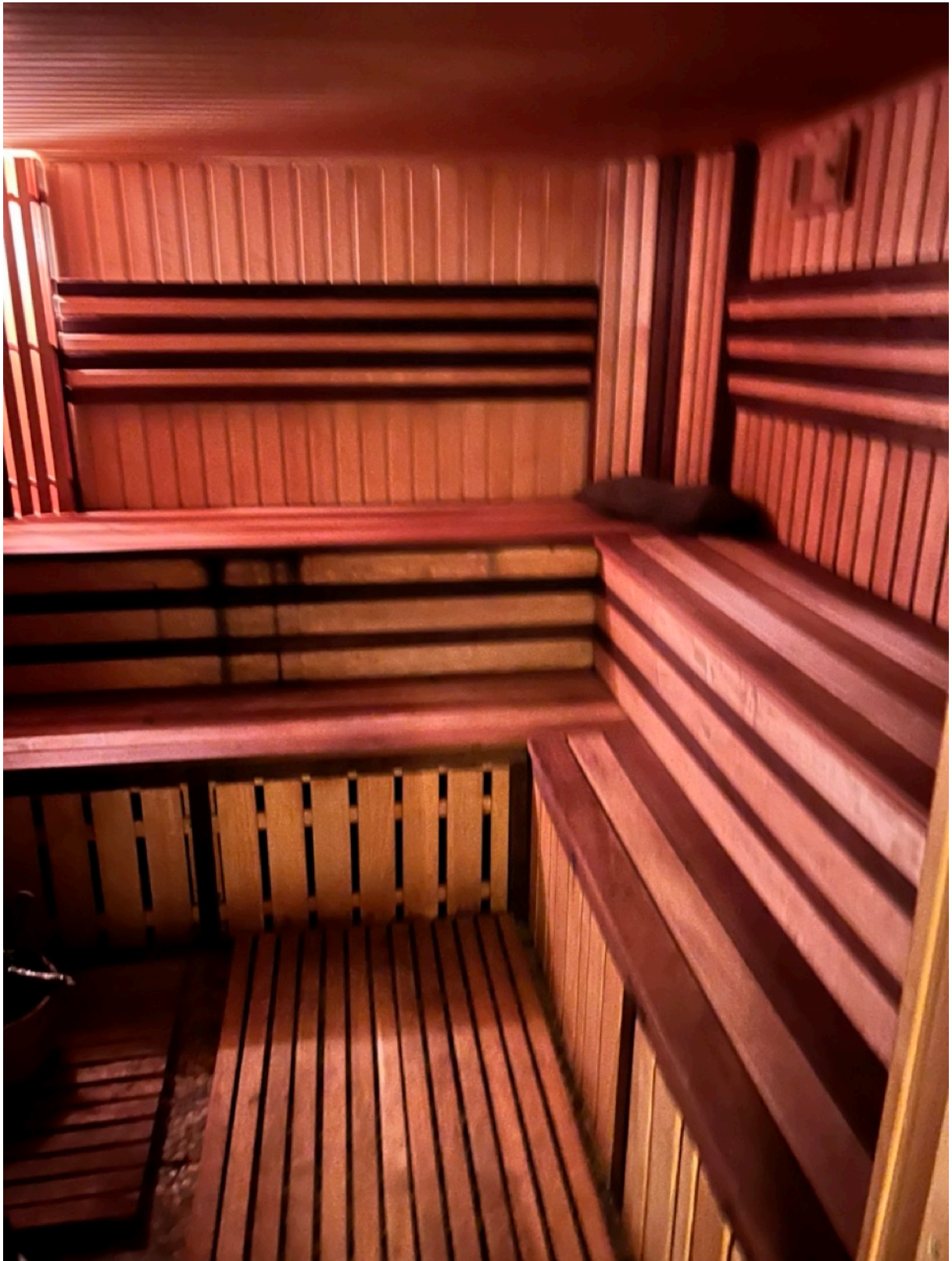
















## Salsmåte

Salet skjer gjennom Møre og Romsdal tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jf. særskilt kapittel 11. Tingretten har oppnemnd advokat Linda Brevik som medhjelpar ved tvangssalet. Ettersom det er eit tvangssal kan det bli trekt under salsprosessen.

## Heimelshavar

Rima Marcinkeviciene ½.

Nerijus Marcinkevicius ½.

## Eigedomen

Einebustad beliggande i Toftestøvegen på Eggesbønes. Tomta er på 1402,7 m<sup>2</sup>, med noko utsikt og normalt gode soltilhøve. Tomta er skrånande austvend opparbeida med betong platt, trapp og forstøytingsmur, leikehytte, grus og singel, plen, beplanting. Frå eigedomen er det gangavstand til barnehage og butikkar. I noko lenger avstand frå eigedomen ligg skular, idrettsanlegg og badeland. Tilkomst til eigedomen via kommunal veg.

## Takst

Det ligg føre Tilstandsrapport av 18.07.2023 utarbeidd av takstmann Øyvind Tjervåg AS. Marknadsverdien er i taksten vurdert til kr 1.900.000.

## Bygningar

Einebustad med byggår 1916, med tre etasjar. Det ligg ikkje føre godkjent og byggemelde teikningar for tilbygg og påkostnader, jf. her Tilstandsrapporten s. 10 under punkt «Tilbygg/modernisering».

Bustaden har eit bruksareal (BRA) på 148 m<sup>2</sup>, herav 148 m<sup>2</sup> P-rom, fordelt over tre etasjar:

- Hovudetasje på 64 m<sup>2</sup>, herav 64 m<sup>2</sup> P – rom, innehaldande stove/kjøkken, gang, trapperom, bad, vaskerom.
- Kjellar på 40 m<sup>2</sup>, herav 40 m<sup>2</sup> P-rom, innehaldande kjøkken, stove, bad, badstove.
- Loftsetasje på 44 m<sup>2</sup>, herav 44 m<sup>2</sup> P-rom, innehaldande soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang.

Tilstandsrapporten gir ei detaljert og grundig skildring av eigedomen utvendig og innvendig, og interessentar vert oppmoda om å gjere seg godt kjende med tilstandsrapporten.

## Oppvarming

Elektrisk, peisomn, varmekablar i golv på bada og på gang i tilbygg og på stove i kjellar, varmpumpe som ikkje verkar. For nærmare detaljar vert vist til tilstandsrapporten på s. 12 under «Pipe og ildsteder», på s. 14 under «Varmesentral» og på s. 15 under «Elektrisk anlegg».

## Likningsverdi

Som primærbustad: kr 649 399

Som sekundærbustad: kr 2 337 835.

### **Regulering**

Gjeldande kommuneplan for Herøy kommune for 2013-2025 med planidentifikasjon: 201250, jf. Tilstandsrapporten s. 21.

### **Vatn**

Eigedomen er tilknytt privat vassverk.

### **Avløp**

Offentleg avløp.

### **Kostnader ved kjøpet**

Utanom kjøpesummen må kjøpar dekke kostnader ved tinglysing av skøyte (dokumentavgift og tinglysingsgebyr). Dokumentavgifta er for tida 2,5% av kjøpesummen, tinglysingsgebyret kr 585,-. Tinglysing av eventuelle pantobligasjonar er kr 585,- per stykk. Under føresetnad av at eigedomen vert seld til takst, vert samla kostnad til dokumentavgift og tinglysingsgebyr kr 101.050.

Dersom kjøpar ønskjer medhjelpar sin bistand til å få tinglyst tvangssalsskøytet, er dette ei tilleggsteneste som medhjelpar utfører etter fastpris på kr 7.643,75, berekna slik: 5 x rettsgebyret (1R per 2023 = kr 1.1243) på tinglysingstidspunktet som per i dag utgjer kr 6.215 + 25% meirverdiavgift med 1.554, sum kr 7.769

Samla kostnader i tillegg til kjøpesummen vert ut frå nemnde føresetnader **kr 56.439**.

### **Hefte på eigedomen**

Ved tvangssal vil normalt alle hefte som ikkje er pengehefte framleis ligge som hefte på eigedomen etter salet. Disse vil verte overtatt av kjøpar, med mindre anna går klart fram av dokumenta i saka. Slike hefte går fram av grunnboka og interessentar vert oppmoda om å gjere seg kjende med grunnboka. Alle pengehefte vert sletta.

### **Særleg om tvangssal**

Kjøpar sin rett til å gjere gjeldande feil og manglar er sterkt avgrensa ved tvangssal, jf. tvangsfullføringslova 11-24, 2. ledd og §§ 11-39 til 11-41 som er vedlagt salsoppgåva. Lov om avhending av fast eigedom gjeld ikkje ved tvangssal, jf. § 1-1 i avhendingslova. På grunn av den avgrensa retten til å gjere gjeldande feil og manglar, vert interessentar særskilt oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig før det vert lagt inn bod.

### **Bodgjeving**

Bod på eigedomen må vere skriftleg på vedlagde bodskjema. Alle bod må vere bindande for bodgjevar i minst 6 veker. Bodet bør vidare innehalde ein finansieringsplan. Det kan bli aktuelt å krevje at bydar innan ein gitt frist legg fram finansieringsbevis for bodet, eventuelt at bydars bank skriftleg stadfestar finansiering.



**Visning**

Ta kontakt med underteikna for tidspunkt for visning.

**Betalingsfrist/Oppgjersdag**

Under føresetnad av at bodet vert stadfesta av retten skal Kjøpesummen med tillegg av kostnader vere betalt innan 3 - tre - månader rekna frå den dag medhjelparen legg bodet fram for rettshavarane og retten med spørsmål om stadfesting etter tvangsfullføringslova § 11-29.

Betalingsplikt oppstår likevel ikkje før to veker etter at retten sin ordsکرد om stadfesting er rettskraftig.

Betaling skal skje til Advokat Linda Brevik AS sin klientkonto: 3997.04.41984.

**Ymse**

Eigedomen vert seld på tvangssal, og selgar kjenner ikkje til eigedomen. Eigedomen vert seld i den stand den er ved visning.

**Vedlegg til salsoppgåva:**

- Vedlegg 1: Tilstandsrapport
- Vedlegg 2: Utskrift av tvangsfullføringslova §11-24 og §§ 11-39 til 11-41
- Vedlegg 3: Orienteringsskriv om tvangssal
- Vedlegg 4: Bodskjema

# Tilstandsrapport

📍 Toftestøvegen 13, 6092 FOSNAVÅG

📖 HERØY kommune

# gnr. 37, bnr. 19

## Markedsverdi

**1 900 000**

Areal (BRA): Enebolig 148 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.07.2023

Rapportdato: 18.07.2023

Oppdragsnr.: 11169-1156

Referansenummer: LE5472

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS



Gyldig rapport  
18.07.2023

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.



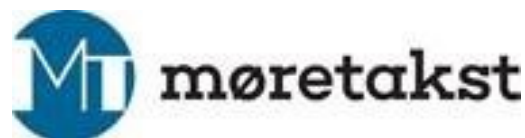
## Norsk takst

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



### Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1916

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av skifer og takplater av metall. Deler av taktekingen har takrenne system av plast montert.

Takvindu av tre med dobbelt glass og utvendig kledning av aluminium.

Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Tilbygg av antatt takstoler med ukjent utførelse på undertaket.

Yttervegger av lafta tømmer og tilbygg i bindingsverk konstruksjon. Utvendig fasader har liggende bordkledning med hjørnebord i malt utførelse.

Vinduer og dører av tre i malt utførelse med dobbel glass. Vindu på kryploft enkelt glass.

Altan og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Altan endevegg i tett utførelse med malt glassfiberdekke. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

Grunnmur og fundamenter av betong med malt murpuss. Tilbygg ringmur av betong. Altan grunnmur av lettklinkerblokker.

Utførelse på dreneringen er ikke kjent. Antatt drenering av drenerende masser.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malt panel og malte flater. Vegger malt panel, malt panelplater, dekor gips/stein og malt vinyltapet. Gulv fliser og lamminatgulv.

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Tilbygg og kjeller gulv av betong.

Mursteinpipe med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn montert på ei steinplate.

Trapp og rekkverk av tre i malt med tette trappetrinn med teppe.

Til kryploftet er det ei vippeluke i malt utførelse med nedfellbar stige av tre.

Innerdører av tre i malt utførelse.

Malte garderobeskap. Skyvedørsgarderobes med speil og malte fronter,

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje: Tak malt panel, vegger malte flater og gulv vinylbelegg. Det er montert baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

Vaskerom hovedetasje: Malt takplater, vegger lakka panel og gulv epoxy. Det er montert skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

Bad kjeller: Tak malte flater, vegger og gulv fliser. Det er montert dusjkabinett og wc.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Hovedetasje : Skapfronter i profilert malt utførelse og med glass. Benkeplate av laminat med nedfelt vask og platetopp. Fliser er montert på vegg over benkeplate. Integrert komfyr, utsparring for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.

Kjeller: Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplate av laminat med nedfelt vask. Utsparring for komfyr.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Badstue: Tak og vegger panel, gulv fliser. Det er montert sittebenker av tre. Vedfyrt badstue oven tilknyttet pipe.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank ca. 200 liter.

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendig vann og avløpsledning.

Mekanisk avtrekk kjøkkenventilator i hovedetasje. Utover dette naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe.

Skjult og åpent lagt el-opplegg med skrusikringer. Eier opplyser at det er varmekabel i gulv på begge badene, i gulv på gang tilbygg og i kjeller på stue.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Flat terrassert skrående tomtgrunn. Utførelse på byggegrunnen er ikke kjent. Forstøttningsmur av forskallingsblokker med betong og trapp av betong.



# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m <sup>2</sup>	<a href="#">Gå til side</a>
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m <sup>2</sup>	
Totalpris	1 900 000	

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	44	44	0
Hovedetasje	64	64	0
Kjeller	40	40	0
<b>Sum</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>0</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

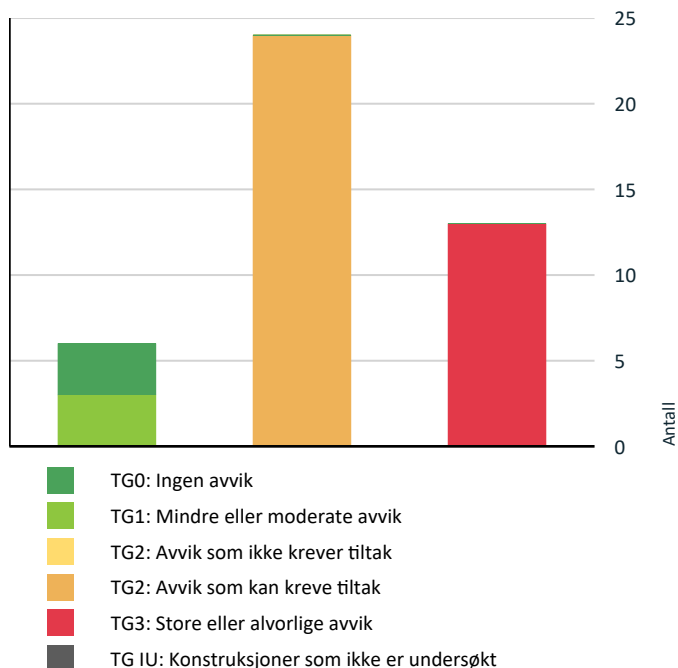
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegninger er ikke innhentet og kontrollert.

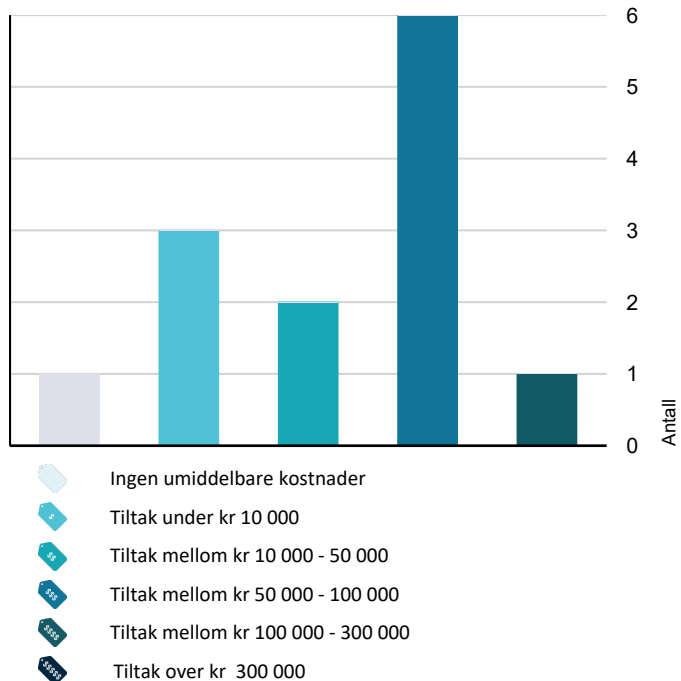
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Kommunal informasjon, grunnbokskrift og egenerklæring for eiendommen er ikke innhentet og kontrollert av takstmann.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det er registrert aktiv mott i tømmervegger på kryploftet, og tømmervegger har fuktskjolder.

Bordkledningen har ingen lufting i overgang grunnmuren, og bordkledningen har en del malingsbobler. Bordkledningen har ikke fagmessig utførelse i overgang altan.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det er registrert aktiv mott i takkonstruksjonen og takkonstruksjonen har stedvis fuktskjolder. Skråtakene er isolert uten luftespalte mellom isolasjon og undertaket. Dette øker faren for kondensskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Takvindu

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Takvinduet har fuktskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

[Gå til side](#)

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er utfra dagens krav og forskrift krav om at det skal vær rekkverk på begge sider på alle utvendige trapper.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert varierende skjevheter i alle tre etasjeplan på stikkprøve kontrollerte rom.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Våtrommet står foran full renovering med bakgrunn i skader og mangelfull utførelse.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



## Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering. Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Skjult og åpent lagt el-opplegg med skrusikringer og ei automatsikring. Eier opplyser at det er montert varmekabel i gulv på begge badene, gang tilbygg og stue i kjeller.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Etter dagens krav er det krav om rekkverk på alle støttemurer med høyde over 0,5 meter.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Ei takhelle av skifer er knust og taktekkingen av metall har rustskader.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Enkelte vinduer har fuktskader.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dørene er slitte og låskasse på altandør er slitt/ødelagt. Glasset i kjellerdøra er knust.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del fliser i kjeller gangen er løse. Det er fuktskader på overflater i hjørne på det ene soverommet på loft.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Pipevanger er ikke synlige.

Deler av pipevanger er innkledd. Det er krav om at pipevanger på murstenpiper skal være synlige. Ukjent utførelse og konstruksjon oppbygging av brannmuren i tilknytting til vedovnen.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Trapp har en del hakk og avskalling av maling.

## ! Innvendig > Trapp kryploft [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Loftsluke tetter ikke skikkelig ved lukking.

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

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte innerdører er slitte og har avskalling av maling.

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.  
Kjøkkeninnredningen er noe slitt og hendel på vasken er knekt.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er oppbrukt.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue [Gå til side](#)

Noen fliser har bom (hulrom under).  
Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

## ! Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ukjent type utførelse på badstueovn.

## ! 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.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Eier opplyser at varmepumpe ikke fungerer slik den skal.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

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

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

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.  
Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1916

**Kommentar**  
Eier

**Anvendelse**  
Enebolig

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

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt med bakgrunn i byggeår, med noe utsatt vedlikehold for enkelte bygningsdeler. Eiendommen står foran videre vedlikehold og oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Hovedetasje ble tilbygget ifølge eier.
2017	Oppussing	Bad i kjeller ble oppusset og badstue ble bygget ifølge eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 2

Taktekking av skifer. Tilbygg taktekking av plastbelagt metallplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Ei takhelle av skifer er knust og taktekkningen av metall har rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Ny skiferhelle må monteres.

### Nedløp og beslag

! TG 2

Deler av taktekkningen har takrenne system av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

### Veggkonstruksjon

! TG 3

Yttervegger av laftatømmer og tilbygg i bindingsverk konstruksjon. Utvendig fasader har liggende bordkledning med hjørnebord i malt utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det er registrert aktiv mott i tømmervegger på kryploftet, og tømmervegger har fuktskjolder. Bordkledningen har ingen lufting i overgang grunnmuren, og bordkledningen har en del malingsbobler. Bordkledningen har ikke fagmessig utførelse i overgang altan.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak med påpekte avvik må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Konstruksjonen har kryploft. Tilbygg av antatt takstoler med ukjent utførelse på undertaket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det er registrert aktiv mott i takkonstruksjonen og takkonstruksjonen har stedvise fuktskjolder. Skråtakene er isolert uten luftespalte mellom isolasjon og undertaket. Dette øker faren for kondensskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes sanering tiltak mot aktiv mott. Det må etableres lufting mellom isolasjon og undertaket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Vinduer

TG 2

Vinduer av tre i malt utførelse med doble og enkle glass.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Takvindu

TG 3

Takvindu av tre med dobbelt glass og utvendig kledning av aluminium.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Takvinduet har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av takvinduet er påregnelig vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Dører

TG 2

Ytterdør og altandør av tre i malt utførelse med doble glass.

### Vurdering av avvik:

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

Dørene er slitte og låskasse på altandør er slitt/ødelagt. Glasset i kjellerdøra er knust.

### Konsekvens/tiltak

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

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Altan og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Altan endevegg i tre konstruksjon med malt glassfiberdekke. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Utvendige trapper

TG 3

Trapper av betong og tre uten rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er utfra dagens krav og forskrift krav om at det skal vær rekkverk på begge sider på alle utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

Tak malt panel og malte flater. Vegger malt panel, malt panelplater, dekor gips/stein og malt vinyltapet. Gulv fliser og lamminatgulv.

### Vurdering av avvik:

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

En del fliser i kjeller gangen er løse. Det er fuktskader på overflater i hjørne på det ene soverommet på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre normalt vedlikehold og oppgradering av overflater på enkelte rom er påregnelig vedlikehold.



# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Tilbygg og kjeller har gulv av betong mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert varierende skjevheter i alle tre etasjeplan på stikkprøve kontrollerte rom.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Radon

TG 2

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinpipe med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn montert på ei steinplate.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Deler av pipevanger er innkledd. Det er krav om at pipevanger på mursteinpiper skal være synlige. Ukjent utførelse og konstruksjon oppbygging av brannmuren i tilknytting til vedovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales kontroll av pipe og ildsted av det lokale feievesen for tilstand og vurdering av branntekniske løsninger på brannmur og pipe.

## Rom Under Terreng

TG 2

Det er foretatt hulltaking i kjeller bak komfyr mot terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

## Innvendige trapper

TG 2

Trapp og rekkverk av tre i malt med tette trappetrinn med teppe.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp har en del hakk og avskalling av maling.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Vedlikehold av trapp må påregnes.

## Trapp kryploft

TG 2

Vippeluke i malt utførelse med stige av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluke tetter ikke skikkelig ved lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med dette må påregnes.

## Innvendige dører

TG 2

Innerdører av tre i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innerdører er slitte og har avskalling av maling.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold av enkelte innerdører må påregnes.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Malte garderobeskap. Skyvedørsgarderober med skapfronter i malt utførelse og med speil.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

TG 3

Malt takplater. Vegger lakka panel og gulv epoxy. Det er montert skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er ikke mulig. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

## KJELLER > BAD

### Generell

TG 3

Tak malte flater. Vegger og gulv fliser. Det er montert dusjkabinett og wc.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet står foran full renovering med bakgrunn i skader og mangelfull utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtsone.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Tak malt panel. Vegger malte flater og gulv vinylbelegg. Det er montert baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er ikke mulig. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr.

### Avtrekk

TG 3

Ventilator er ikke montert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Skapfronter i profilert malt utførelse og med glass. Benkeplate av laminat med nedfelt platetopp. Det er på vegger over benkeplate lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr og utsparing for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkeninnredningen er noe slitt og hendel på vasken er knekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## SPESIALROM

### KJELLER > BADSTUE

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Tak og vegger panel. Flislagt gulv. Sittebenker av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### Teknisk anlegg

TG 2

Vedfyrtd badstue ovn tilknyttet pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent type utførelse på badstueovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon på badstueovn anbefales innhentet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Trykkvannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og stål.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

#### Konsekvens/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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator i hovedetasje. Utover dette naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

I tillegg anbefales det og montere mekanisk avtrekk fra våtrommene og tilluft.

### Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at varmepumpe ikke fungerer slik den skal.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskifting av varmepumpe må påregnes.



# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank 190 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Skjult og åpent lagt el-opplegg med skrusikringer og ei automatsikring. Eier opplyser at det er montert varmekabel i gulv på begge badene, gang tilbygg og stue i kjeller.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2017 Bygging av bad og badstue.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Utførelsen på el-opplegget på bad og badstue bærer preg av ikke fagmessig utførelse.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarerlæring på el-arbeider på bad og badstue må fremskaffes.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Det anbefales kontroll av el-installasjonen før et salg av eiendommen. Satt kostnadsestimat gjelder kostnader med el-kontrollen.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 2

Utførelse på byggegrunn er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 2

Ukjent utførelse på dreneringen. Drenering antas å bestå av drenerende masser.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur og fundamenter av naturstein og betong med utvendig malt murpuss. Tilbygg ringmur av betong. Altan har grunnmur av lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

## Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmur av forskallingsblokker med betong.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Etter dagens krav er det krav om rekkverk på alle støttemurer med høyde over 0,5 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Terrengforhold

TG 1

Flat terrassert og skrående tomtegrunn.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ukjent utførelse på utvendig vann og avløpsledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

148 m<sup>2</sup>/148 m<sup>2</sup>

Enebolig: 4 Soverom, 2 Gang, Stue/kjøkken, Trapperom, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Badstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

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

## Teknisk verdi 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

1 900 000

## Konklusjon markedsverdi

1 900 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Myklebustvegen 9 ,6091 FOSNAVÅG 115 m <sup>2</sup> 1950 5 sov	10-04-2019	1 990 000	2 000 000	0	2 000 000	17 391
2 Myklebustvegen 17 ,6091 FOSNAVÅG 97 m <sup>2</sup> 1939 4 sov	20-04-2022	1 190 000	1 045 000	0	1 045 000	10 773
3 Eggesbøvegen 19 ,6092 FOSNAVÅG 183 m <sup>2</sup> 1961 5 sov	24-11-2022	1 990 000	1 900 000	0	1 900 000	10 383
4 Gerhard Voldnes' veg 18 ,6090 FOSNAVÅG 217 m <sup>2</sup> 1904 4 sov	26-09-2022	2 290 000	2 150 000	0	2 150 000	9 908
5 Svingen 23 ,6092 FOSNAVÅG 143 m <sup>2</sup> 1953 5 sov	14-02-2021	1 590 000	1 400 000	0	1 400 000	9 790
6 Toftestøvegen 3 ,6092 FOSNAVÅG 188 m <sup>2</sup> 1958 4 sov	13-11-2022	0	1 400 000	0	1 400 000	7 447



### 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.	4 450 000
Taktekking av skifer mm	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 950 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 950 000</b>

### 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.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</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?

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

## 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. Arealet 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	44	44	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang	
Hovedetasje	64	64	0	Stue/kjøkken , Gang , Trapperom , Bad , Vaskerom	
Kjeller	40	40	0	Kjøkken , Stue , Bad , Badstue	
<b>Sum</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Terrasse ved ytterdør ca. 11 m2. Altan og terrasse ca. 45 m2. Bod under altan ca. 14 m2 og terrasse ca. 12 m2.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:* Tegninger er ikke innhentet og kontrollert.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer på enkelte rom holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2023	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Rima Marcinkeviciene	Eier
	Nerijus Marcinkeviciene	Eier



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	37	19		0	1402.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Toftestøvegen 13 6092 Fosnavåg

### Hjemmelshaver

Marcinkevicius Nerijus, Marcinkeviciene Rima

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Toftestøvegen på Eggesbønes. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og butikker. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger skoler, idrettsanlegg og badeland.

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Privat vannverk.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Reguleringsplan Joakim-Marka sjukeheims området Bergsøy med planidentifikasjon: 200905. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

### Om tomten

Skrående østvendt tomtegrunn opparbeidet med betong platt, trapp og forstøtningsmur, lekehytte, grus og singel, plen, beplanting. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente eller opplyste.

### Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune for 2013 - 2025 med planidentifikasjon: 201250. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 370 000	2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Eksisterer Ikke	0	Nei
Ambita			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan			Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått	0	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 slitasjegrاد:** 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/LE5472>

## 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

## **ORIENTERING TIL DEG SOM KJØPER EIGEDOM PÅ TVANGSSAL**

Kjøp av faste eiendom på tvangssal skil seg på ein del punkt frå frivillig omsetning av fast eiendom. I dette skrivet finn du informasjon om dei viktigaste forholda som du som interessent, bodgjevar eller kjøpar må kjenne til.

Det som går fram av dette skrivet er ein del av salsvilkåra til salsobjektet. Forutan desse, gjeld lov om tvangsfullføring og midlertidig sikring for alle tvangssala. Reglane i lova, sett og lys av rettspraksis og anna relevant fagleg framstilling på området regulerer denne salsforma.

### **Kva er medhjelparen sin funksjon?**

Medhjelparen er den som tingretten har oppnemnt til å gjennomføre tvangssalet. Medhjelpar er normalt ein advokat, men også vanleg eigedomsmeklar kan nyttast. Medhjelpar har på mange måtar same rolle som ein eigedomsmeklar, men lov om eigedomsmekling gjeld ikkje for tvangssal.

### **Kva gjer eg for å legge inn bod?**

Bod skal alltid vere skriftleg. Skjemaet som følgjer med salsoppgåva skal alltid nyttast, slik at det ikkje skal vere tvil om at bodgjevar aksepterer dei vilkåra som gjeld for tvangssal. Skjemaet fungerer samstundes som ei hugseliste i forhold til naudsynnte opplysningar. Bodskjemaet skal sendast til medhjelpar i underteikna stand per e-post eller vanleg brev. Bodskjemaet kan også leverast personleg på kontoret til medhjelpar.

### **Kvifor er det så lang bindingstid på boda?**

Lova fastsett at bod på fast eiendom skal ha ei bindingstid på **minst seks veker**. Årsaka til lengda på fristen er at alle partar skal kunne uttale seg om bodet før det vert stadfesta. Det høgste bodet i ein bodrunde blir normalt oversendt til stadfesting relativt raskt. Stadfestingsprosessen tek minimum 14 dagar og sjeldan meier enn tre veker. I denne perioden vil medhjelpar som regel fjerne salsannonsa frå internett.

I dei tilfelle der høgste bod er langt under takst, pristydning, eller medhjelparen si forventning om pris, vil bodet kunne bli sendt til stadfesting utan at salsarbeidet vert stoppa. Dette for å unngå at bodfristen går ut på dato, samstundes som det er ønskje om ein høgare pris. I slike tilfelle kan det oppstå fleire bodrunde, og salsprosessen kan trekkje ut. Medhjelpar ønskjer å unngå slike situasjonar, men omsynet til eigar av salsobjektet og kreditorane tilseier at ein bør unngå sal til underpris.

### **Kor lenge er eg bunden av bodet?**

Bodskjemaet er formulert slik at bodet er bindande i minst like mange veker som går fram av skjemaet. Du er bunden av bodet i bindingstida, sjølv om det kjem inn høgare bod frå andre bodgjevarar. Formelt gjeld bodet i bindingstida og ein bodgjevar blir ubunden først når bindingstida er ute, når eit anna bod vert stadfesta, dersom alle bod vert nekta stadfesta, eller når saksøklar skriftleg gjev avkall på å krevje bodet stadfesta.

### **Kva skjer om eg har høgaste bod og ingen byr over?**

Dersom medhjelpar finn at bodet bør aksepterast gir medhjelpar saksøkar ei tilråding om at bodet vert stadfesta. Dersom saksøkar krev bodet stadfesta, sender medhjelparen bodet over til tingretten for stadfesting. I samband med dette vert eigar og panthavarar varsla, samt bodgjevar. Saman med varselet sender medhjelpar eit framlegg til rettsleg avgjerd som stadfestar bodet og eit forslag til rettsleg avgjerd som fordeler kjøpesummen. I varselet vert det gitt ein frist på 14 dagar til å kome med merknader mot bodet eller fordeling av kjøpesummen.

Tingretten vil avgjere saka når fristen er ute. Tingretten legg vekt på medhjelpar sitt framlegg, samt eventuelle merknader.

### **Kven kan akseptere bodet mitt?**

Korkje eigar eller medhjelpar kan akseptere bod på eigedomen. Medhjelpar tilråd den som er saksøkjær i tvangssalsaka om å krevje bodet stadfesta. Det er tingretten som tek endeleg stilling til bodet.

### **Når skal ein signere kjøpekontrakt?**

Ved tvangssal vert det ikkje inngått eiga kjøpekontrakt. Tingretten sin avgjer om stadfesting dokumentet som gir deg rett til å bli eigar av eigedomen. Dersom banken, i samband med finansiering av kjøpet, ber om kjøpekontrakten, så er svaret at: «Det er ikkje kjøpekontrakt, bruk retten si avgjerd i staden».

### **Blir eg eigar når tingretten har stadfesta bodet?**

Retten sin avgjerd om stadfesting gir deg rett til å bli eigar, men du blir ikkje eigar før du har overteke eigedomen og betalt kjøpesummen.

### **Kva skjer dersom stadfestingskjennelsen vert anka?**

Retten si avgjer skjer gjennom ein kjennelse som vert rettskraftig ein månad etter at den vert avsagt. Før den vert rettskraftig kan partane anke avgjerda.

Dersom avgjerda vert anka, er du framleis bunden av bodet. Du pliktar å betale kjøpesummen og du vert eigar av eigedomen. Du har rett til å overta eigedomen og kan om naudsynt krevje eigaren fjerna.

Dersom anken fører fram, altså at stadfesting av bodet vert oppheva, så er du ikkje lenger eigar og må levere eigedomen tilbake mot å få kjøpesummen tilbake.

### **Kva betyr oppgjersdag?**

Opgjersdag er den dag som ligg tre månader fram i tid rekna frå den dag bodet vert sendt til tingretten for stadfesting. På oppgjersdagen skal kjøpesummen innbetalast til medhjelparen sin oppgjerskonto og kjøpar overtar eigedomen.

Dersom du betaler kjøpesummen etter oppgjersdag må du betale renter frå oppgjersdagen fram til betaling skjer. Sjølv om du ikkje overtek eigedomen på oppgjersdag, så har du likevel risikoen for eigedomen. Du må altså sørge for forsikring og ta ansvar for eigedomen.

### **Kan eg overta før oppgjersdagen?**

I mange tilfelle kan medhjelpar akseptere at du overtek før oppgjersdag. Dette krev at stadfestingskjennelsen er rettskraftig og at kjøpesummen er innbetalt.

### **Kven ordnar med tinglysing av skøyte og pantedokument?**

Medhjelpar syt for at du får skøyte på salsobjektet som er signert av tingretten. I praksis ordnar medhjelpar ofte tinglysing av skøyte og pantedokument, men dette er ei tilleggsteneste som kjøpar må betale for. Medhjelpar har innført ein standardisert pris på dette, tilsvarende 5 x rettsgebyret + mva.

Kjøpar må betale alle kostnader i samband med tinglysing av skøyte og pantedokument.

### **Korleis kan eg vere sikker på at alle hefte i eigedomen vert sletta?**

Det følgjer direkte av lova at alle pengehefte som skriv seg frå tidlegare eigar skal slettast ved gjennomføring av tvangssalet.

Hefte som ikkje er pengehefte, som til dømes tinglyste vegrettar eller andre tinglyste rettar, vil oftast følgje eigedomen og bli overtatt av kjøpar. Medhjelpar har alltid opplysningar om tinglyste hefte på eigedomen.



### **Kva skjer dersom eigar ikkje har flytta når eg skal overta?**

Det er sjeldan at slike situasjonar oppstår, men det kan skje at eigar ikkje flyttar ut frå eigedomen sjølv om det er seld og tidspunktet for overtakinga er komen. I ein slik situasjon vert du påført kostnader ved krav om fråviking og skifte av lås. Medhjelpar vil sette fram krav om fråviking av tidlegare eigar på dine vegner og etter din instruks. Namsmannen vil deretter sørge for at tidlegare eigar vert kast ut. Med mindre innbu og lausøyre vert fjerna frivilling, må dette fraktast vekk etter særskilt varsel. Medhjelpar kan som oftast opplyse om det er sannsynleg at ein slik situasjon vil oppstå. Medhjelpar kan også orientere om kostnadene i samband med fråvikingsprosessen.

### **Kan eg reklamere på feil og manglar ved eigedommen?**

Ja det kan du, men retten til å reklamere er imidlertid sterkt avgrensa. Avhendingslova gjeld ikkje. Det er ingen formell reklamasjonsfrist, men fristen for å reklamere er kort. Ventar du for lenge, taper du kravet ditt.

Utgangspunktet er at eigedomen vert seld som han er/står. Du må derfor sjølv skaffe deg kunnskap om eigedomen du kjøper. Opplysningar som du får av medhjelpar skal vere korrekte og dekkande for eigedomen, men det er sjeldan at det er føreteke avanserte tekniske undersøkingar. Medhjelpar sin kunnskap om eigedomen vil ofte vere avgrensa og eigar har inga utadventt rolle i sjølve salsprosessen.

Eigedomen har mangel dersom

- Eigdomen ikkje svarar til opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt og som kan ha innverka på kjøpet.
- Medhjelpar har forsømt å gi opplysningar om vesentlege forhold som han måtte kjenne til, som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få, og dette har innverka på kjøpet, eller
- Eigdomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar hadde grunn til å rekne med, og dette har innverka på kjøpet.

Dersom eigedomen har ein mangel kan du krevje prisavslag og/eller erstatning, men du kan ikkje heve kjøpet.

Dersom du reklamerer så må du gjere dette ved søksmål. Det vil seie at du må ta ut forliksklage eller stemning mot den som skal dekkje prisavslaget eller erstatninga. Dette kan vere medhjelpar, men det skal svært mykje til for å få medhald i eit slikt krav. Normalt vert ein slikt krav retta mot dei som fekk kjøpesummen utbetalt.

### **Kven har ansvaret for ryddig og reingjering?**

Det er eigar sitt ansvar å syte for rydding og reingjering av eigedomen. Medhjelpar vil i praksis aldri foreta seg noko i denne samanheng. Alle tvangssalsobjekt vert selde med det vilkår at kjøpar sjølv må ta på seg å rydde og reingjere eigedomen ved overtaking. Dersom eigedomen ikkje er heilt tømt ved overtakinga, kan skrot og boss kastast. Dersom du er i tvil om gjenstandane har verdi for tidlgare eigar, bør du kontakte medhjelpar før det vert kasta.

### **Korleis foregår sjølve overtakinga?**

Medhjelpar har som oftast inga aktiv rolle ved overtaking. Normalsituasjonen er at eigdomen er fråflytta og tømt. Kjøpar får utlevert nøkkel hos medhjelpar og overtek med dette eigedomen. Det vert ikkje oppretta overtakingsprotokoll. Hugs å teikne ny forsikring og melde inn nytt straumabonnement.

Det er alltid ein fordel å skifte lås etter overtaking. Det vil aldri kunne reklameras over manglande nøklar til opprinneleg lås.

**Kven har ansvar dersom eg ikkje kan gjennomføre kjøpet?**

Dersom du har gitt eit bindande bod om kjøp av eigedomen og du får problem med finansieringa er dette ditt ansvar.

Det er også *ditt ansvar dersom det er krav om offentlig konsesjon for kjøp av eigedomen* eller din bruk av eigedomen krev særleg løyve av offentlig eller privat karakter.

Du må normalt akseptere andre sine odels-/løysings – eller forkjøpsrettar. Salsoppgåva skal alltid innehalde opplysninger om slike rettar.

## ORIENTERING OM TVANGSFULLFØRINGSLOVA § 11-24 OG §§ 11-39 – 11-41

### § 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.

### § 11-39. *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,

medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og (b) 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.

#### § 11-40. *Rettsmangel*

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

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

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

#### § 11-41. *Partiell 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.



Advokat Linda Brevik AS  
Postboks 24, 6067 Ulsteinvik  
Telefon: 920 18 058  
E-post: linda@advokatbrevik.no

## BODSKJEMA

Bodskjema vedkomande eigedomen adresse Toftestøvegen 13, 6092 Fosnavåg, gnr. 37 bnr 19 i Herøy (1515) kommune.

Eg/vi har mottatt salsoppgåve med vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til, og fått tilstrekkeleg høve til, å synfare/ undersøke eigedomen. Eg/vi er også på det reine med at salet er eit tvangssal, og at kjøpar har avgrensa rett til å påberope seg feil og manglar ved salet.

### Eg/vi gir med dette følgjande kjøpstilbod på eigedomen:

Kr.....Kjøpesummen i bokstavar: .....

I tillegg kjem dokumentavgift (2,5% av kjøpesummen), tinglysningsgebyr for skøyte kr 585,-, samt tinglysningsgebyr kr 585, for kvart pantedokument som skal tinglysast, og attestasjonsattest med kr 172,-. For bistand av medhjelpar til tinglysing av skøyte kjem kr 7.769,- (5 x R (rettsgebyret, pr.d.d kr 1.243,- pluss 25% mva).

### Kjøpesum og omkostningar er tenkt finansiert slik:

Lån i: ..... Namn, telefon og e-post til di bank-kontakt: .....

Eigenkapital: ..... (Kronebeløp).....

Eg/vi ønskjer å overta eigedomen den .....

Bodet står fast til og med den ..... **(OBS! ALLE BOD MÅ STÅ MINIMUM 6 VEKER).**

Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt, og at det ikkje kan trekkast tilbake. Bodet kan aukast på e-post til advokat Linda Brevik

Eventuelt: .....

Namn: .....

F.nr (6 siffer): .....

Adresse: .....

Telefon:.....

E-post:.....

Stad/ Dato .....

.....

**Underskrift(er)**

17.10.2023