

Toftosen 8

Takst kr 3.550.000,-

- Mindre enebolig på Toft
- Dobbel garasje med loft
- Romslig tomt
- Fine terrasser med gode solforhold
- Gangavstand til barnehager og skole



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Orientering om tvangssalg
- Utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven
- Tilstandsrapport
- Plantegninger
- Målebrev/kart
- Regulering
- Budskjema

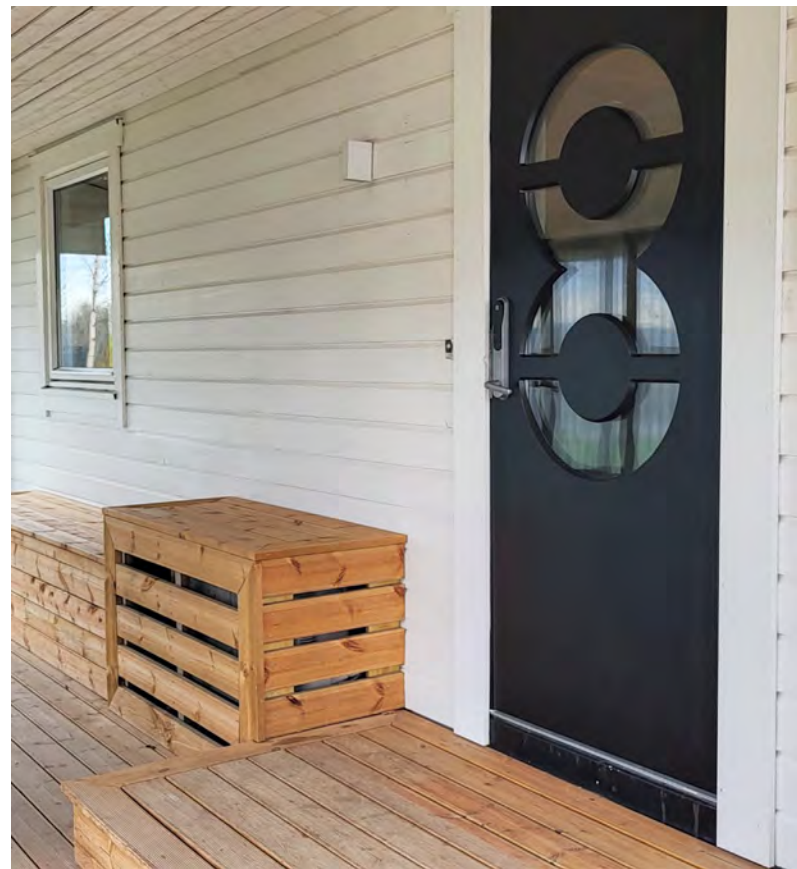




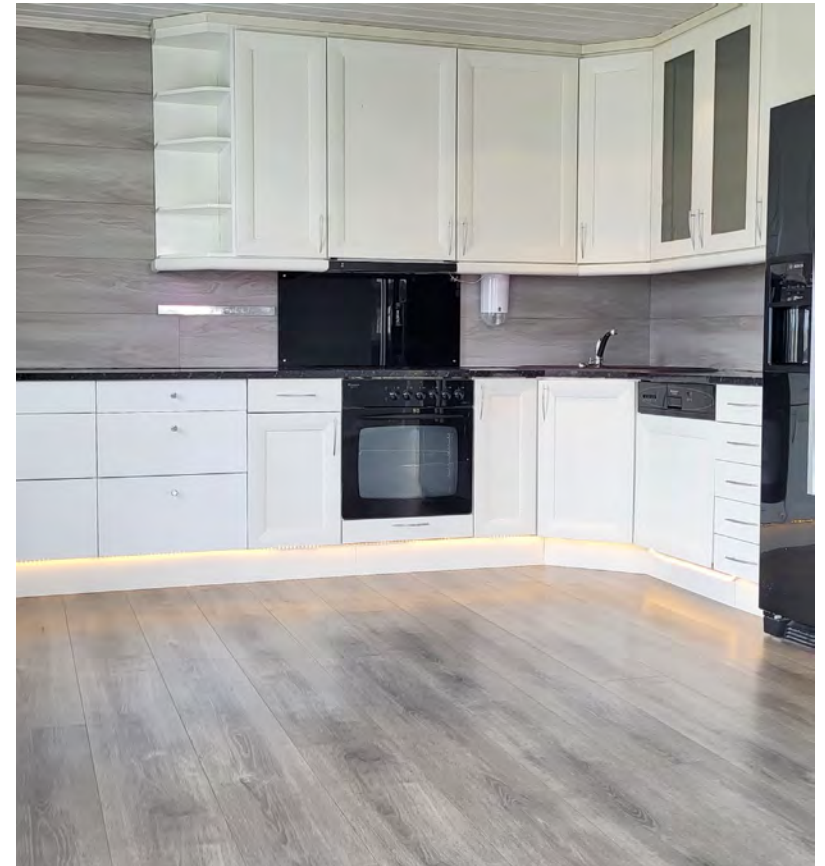
Toftosen 8



Toftosen 8



Toftosen 8



Toftosen 8



Toftosen 8



Toftosen 8

Salgsoppgave Toftosen 8

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

ADRESSE: Toftosen 8, 8909 Brønnøysund

MATRIKKELNUMMER: 1813/97/40

HJEMMELSHAVER: Finn-Arne Benjaminsen

2. Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg og at kjøper derfor har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39.
3. Kjøpesum med omkostninger skal innbetales til advokat Toe Walle-Jensens klientkonto 4516.23.62740. Utgifter vedrørende tiltredelse og overtakelse av eiendommen må dekkes av kjøperen utenom kjøpesummen. Dokumentavgift utgjør 2,5 % av kjøpesummen og tinglysingsgebyret beløper seg til kr 585,-. Tinglysing av lånedokument utgjør kr 585,-. Ved kjøpesum kr 3.550.000,- vil totale tinglysingsomkostninger komme på kr 89.920,-
4. Meglers/medhjelpers honorar er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.
5. Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsdagen som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet for rettighetshaverne og tingretten, jfr tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.
6. Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser i kap. 11, særlig §§ 11-25 til 11-42.
7. For øvrig vises til tilstandsrapport/takst, målebrev, reguleringsplan, orientering om tvangssalg og utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven.
8. Bud ønskes på vedlagte budskjema. Finansieringsplan må inngis sammen med budet.
9. Visning etter nærmere avtale.

Nøkkelopplysninger

Takst kr 3.550.000,-

EIENDOMMEN	<p>Boligeiendom på Toft i Brønnøy kommune. Etablert boligfelt med gangavstand til barnehager, skole og idrettsanlegg. Nærhet til fine turområder på land og sjø. Gode solforhold.</p> <p>1301 m2 eiet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel og plen. Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.</p>
BYGNINGER	<p>Mindre enebolig bygget i 2001 og dobbel garasje bygget i 2008.</p> <p>Det er nylig foretatt noen oppgraderinger av boligen, som skifte av taktekke, renner og beslag, etablert tak over inngang, skiftet kledning og vinduer mot sør, nye ytterdører, renovert soverom og skiftet gulv på stue/kjøkken. Boligen er utstyrt med luft-luft varmpumpe og hvitevarer i kjøkken. Etablert fine terrasseområder rundt boligen og garasjen.</p> <p>Generelt fremstår boligen med normal standard fra byggeår og variert tilstandsgrad.</p> <p>Bruksareal 93 m2, p-rom 93 m2 som inneholder hovedplan med stue/kjøkken, vaskerom, bad og hall m/trapp. Loftsetasje med gang og 3 soverom. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger.</p> <p>Garasjen har innlagt strøm med 3-faset kurs. Garasjeloftet er påbegynt innredet, har lav takhøyde og derav ikke målbart areal.</p>
BYGGEMÅTE	<p>Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Drevland AS som omtaler eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til byggeår.</p>
REGULERING	<p>Frittliggende boligbebyggelse, ref. B8 jf. reguleringsplan Toftsundet</p>
KOMMUNALE AVG.	<p>kr 12.972,- pr. år for 2023.</p>
RENOVASJONSAVG.	<p>kr 5.507,- pr. år beregnet ut fra standarddunk, 240 l for 2023.</p>
LIGNINGSVERDI	<p>kr 887.500,- som primærbolig for 2022.</p>



Tlf 75 00 93 30

www.advokatenehla.no

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

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

Feil og mangler

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

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

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

Bud

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

Anbefaling av bud

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

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

Oppgjør og overtakelse

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

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



Anke

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

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

Saksøkers fraflytting

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

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

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

ANNET ANGÅENDE TVANGSSALG

Kommunale avgifter og renovasjon

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

Rydding og rengjøring

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



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

§ 11-24. *Salgsoppgave*

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

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

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

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

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

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

§ 11-26. *Budenes bindende virkning*

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Et bud som ikke lenger er bindende, kan bare 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 oppgjørsgdag*

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

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

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

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

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

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

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

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

Endret ved lov nr. 67/2002.

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

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

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

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

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

Endret ved lov nr. 67/2002.

§ 11-30. Tingrettens stadfestelse

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

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

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

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

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

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

§ 11-31. Virkningen av stadfestelsen

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

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

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

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

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

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

§ 11-32. Mislighold fra kjøper

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

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

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

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

§ 11-33. Utstedelse av skjøte

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

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

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

§ 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

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

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

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

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

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

§ 11-35. Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

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

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

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

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

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

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

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

§ 11-36. Fordelingen av kjøpesummen

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

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

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

Endret ved lov nr. 67/2002.

§ 11-37. Rettsmiddel mot fordelingen

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

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

§ 11-38. Utbetaling av kjøpesummen

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

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

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

§ 11-39. Mangler

En mangel foreligger når:

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

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

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

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

§ 11-40. Rettsmangel

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

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

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

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

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

§ 11-41. 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.

§ 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

📍 Toftosen 8, 8909 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

gnr. 97, bnr. 40

Markedsverdi

3 550 000

Areal (BRA): Enebolig 93 m², Garasje 46 m²



Befaringsdato: 25.04.2023

Rapportdato: 28.04.2023

Oppdragsnr.: 13960-1167

Referansenummer: NJ1858

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland



Gyldig rapport
28.04.2023

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.

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 over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør 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.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
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 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

- 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 loft bygget i 2001. Tradisjonelt bindingsverk med limtre bæring i 1 etg og A-takstoler for loft. Metall taktekke, malte vinduer og liggende malt bordkledning. Våtrom står foran renovering. Godt med platter og takoverbygg. Garasje fra 2008 med loft. Innredningen av loftet er ikke ferdigstilt.

Boligen og garasjen er utført av eier.

25.04.23:

Det ble foretatt ny befarings i forbindelse med oppdatering av tilstandsrapport rekvirert av Advokat Tore Walle-Jensen pga. tvangssalg.

Det var sluttført noe arbeider samt at rør-i-rør skap på vaskerom var skiftet.

Det var montert rekkverk på trapp til garasjeloft.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

På taksiden mot øst er det lagt nytt taktekke i 2020. Siden mot vest ble lagt i 2022.

Taktekke som metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Eksisterende undertak er skiftet med nytt diffusjonsåpent undertak.

Takrenner med nedløp av metall. Disse ble skiftet i 2022.

Pipebeslag og stigetrinn til pipe fra 2022.

Bindingsverk fra byggeår med liggende malt bordkledning.

Hengbord bak takrenne er ikke malt.

Det er ikke etablert inspeksjonsluker for hulrom over hanebjelke eller i knevegger på loft, disse er da ikke undersøkt.

Malte vinduer med 2-lags glass.

Isolert malt ytterdør med glass.

Terrasse på 3 sider av boligen. Overbygget terrasse ved inngang i øst. Denne har skjermvegg av "lysplater"

Balkong i front med tett gulv og impregnert dekke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Himling som malt panel delvis noe tynt malt. Laminatgulv på gulv på loft. Ett soverom på loft med eik parkett. Vegger som malt trepanel og fabrikkmalte veggplater. Noe overflater med malt strie.

I vf er det noe merker/skader i laminatgulv. Eier sier gulv er bygget opp med 5cm isopor og 22mm spon oppå betong dekket.

En del overflater er renoverert og av nyere dato, under 10mm avvik

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

Stålpipeline med vedovn, glassplate under.

Malt furutrapp, mangler barnesikring.

Hvite malte dører og dør med sprøseglass.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Bad fra 2001 med flislagt gulv med sokkelflis. Vegger med strie og antatt våtromsmaling. Det er i senere år etablert våtromsplater på deler av vegg bak badekar. Disse går ikke helt ned til sokkelfliser.

Rommet er 21 år gammelt og renovering må påregnes i nær fremtid.

Vaskerom

Vaskerom uten ventilasjon. Gulvbelegg er ikke fast i underlaget og belegget har flere hull. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremlagt. Vaskerommet står foran renovering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Profilerte malte dører, laminat benkeplate og oppvask kum i kunst stoff.

Integrert oppvaskmaskin, koketopp og komfyr. Fritt stående kjøleskap tilkoblet vann. Fuktølør montert.

Vifte over koketopp med avkast ut i yttervegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør skap er skiftet i 2023.

Avløpsrør i plast fra byggeår

Ventilasjon ved ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

200 ltr vv-bereder fra byggeår

Varmepumpe luft/luft

Elektrisk anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Utvidet i 2010 med garasje og i 2019 med 3-faset stikk for utendørs boblebadekar.

Brannvarslere i boligen. Ikke godkjent brannslukker i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av fjell med sprengt stein
Ingen drenering foruten sprengt stein i grunnen.
Det er ingen krypekjeller eller rom under terreng i boligen.

Støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Ikke synlig skader på mur, men det opplyses at lite av muren er synlig siden det er tilbygget platt/terrasse på 3 sider av boligen.

Terrengforhold rundt boligen er ikke vurdert siden det er overbygget med treplatter.

Kommunalt vann med privat stikkledning.

Eiendommen er tilkoblet et større felles privat rørføring fra det kommunale nettet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	139 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	61	61	0
Loft	32	32	0
Sum	93	93	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	46	0	46
Loft	0	0	0
Sum	46	0	46

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft er innredet i ettertid og tegning på dette foreligger ikke.

Bod på hovedplan benyttes som vaskerom.

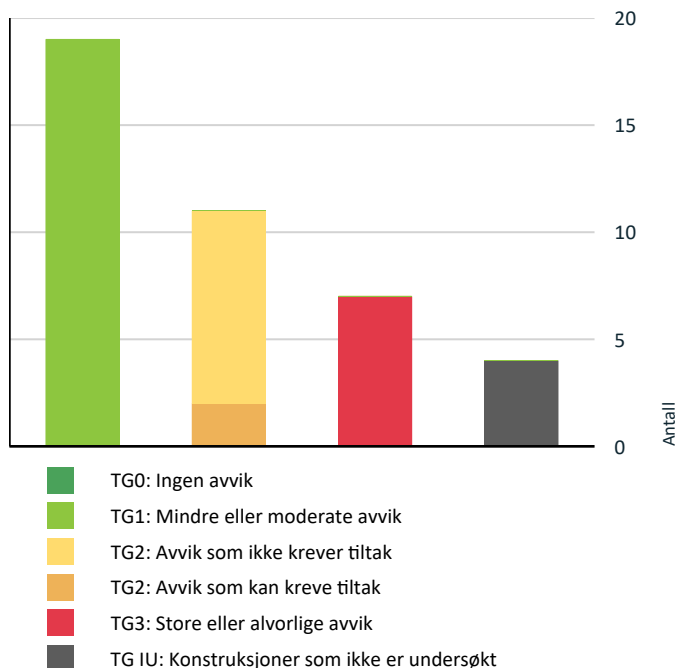
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegning for garasjen.

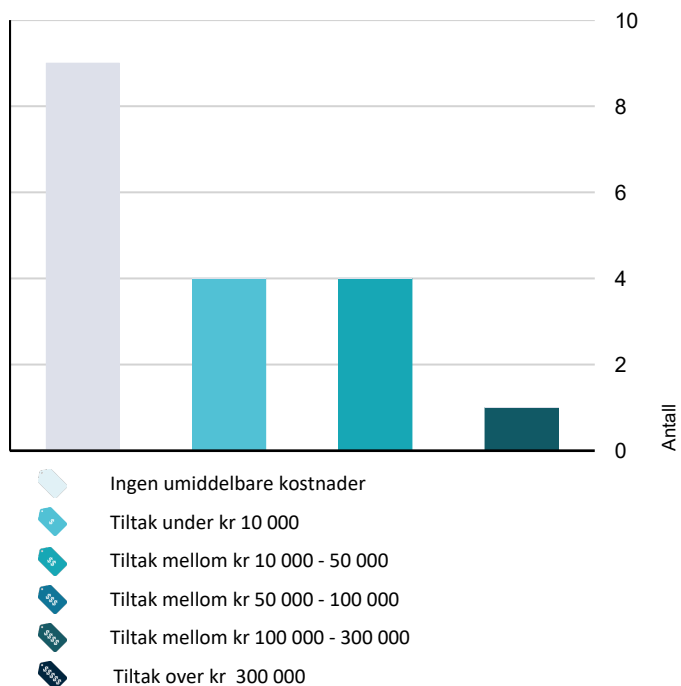
Sammendrag av boligens tilstand

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 det overskyet og ca 3°. Garasje er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. TG er satt som en samlet vurdering av garasjen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)
Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Gulvbelegget er løst, stedvis flere hull/utettheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)
Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
Brannvarslere i boligen. Ikke godkjent brannslukker i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

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

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

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

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ingen ventilering av bad eller vaskerom, dette var krav på byggetidspunktet.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvann er avsluttet med utkast ved grunnmurer. Det er ikke snefangere på taket

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

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

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

Det er påvist skader på overflater. Noe slitasje på gulv i hall

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



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

Det er avvik: Dørbladet er slitt



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


Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet



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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
i hht eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tak over inngang
2019	Ombygging	Montert vinduer med kledning i sør og ny ytterdør
2022	Modernisering	Ny Balkongdør i vest
2020	Modernisering	Nytt tak på øst. Planja metallplater hps belagt.
	Modernisering	Soverom på loft er renovert og det er nye gulv i stue og kjøkken.
2023	Ombygging	Montert nytt skap med nye koblinger i skap for Rør-i-rør på vaskerom

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

På taksiden mot øst er det lagt nytt taktekke i 2020. Siden mot vest ble lagt i 2022.
Taktekke som metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eksisterende undertak er skiftet med nytt diffusjonsåpent undertak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner med nedløp av metall. Disse er skiftet i 2022.
Pipebeslag og stige-trinn til pipe fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvann er avsluttet med utkast ved grunnmur.
Det er ikke snefangere på taket

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å montere snefangere på tak

Veggkonstruksjon

TG 1

Bindingsverk fra byggeår med liggende malt bordkledning.
Hengbord bak takrenne er ikke malt.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Det er ikke etablert inspeksjonsluker for hulrom over hanebjelke eller i knevegger på loft.
Disse er da ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduer - sør

TG 1

Malte vinduer med 2-lags glass og aluminium kledning på utside.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Dører

TG 1

Isolert malt ytterdør med glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på 3 sider av boligen. Overbygget terrasse ved inngang i øst. Denne har skjermvegg av "lysplater"
Balkong er opplyst av eier at den er fundamentert på steinmasser/fylling. Stedvis med dregere plassert lecablokk på fyllingen.
Balkong i front med tett gulv og impregneret dekke.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket er 90cm høyt.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Himling som malt panel delvis noe tynt malt. Laminatgulv på gulv på loft. Ett soverom på loft med eik parkett.
Vegger som malt trepanel og fabrikkmalte veggplater. Noe overflater med malt strie.

I vf er det noe merker/skader i laminatgulv.

Eier sier gulv er bygget opp med 5cm isopor og 22mm spon oppå betong dekket.

En del overflater er renovert og av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Noe slitasje på gulv i hall

Tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør skiftes

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

under 10mm avvik

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Stålpipe med vedovn, glassplate under

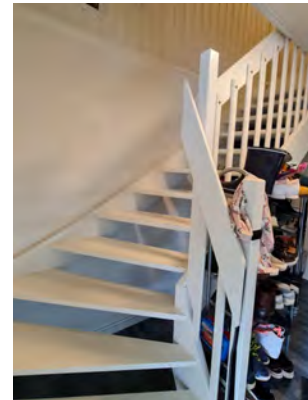
Årstall: 2019

Kilde: Eier

Innvendige trapper

TG 2

Malt furutrapp, mangler barnesikring mellom trinn.



Trapp mangler barnesikring under trinn

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Hvite malte dører.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Innvendige dører gang-stue

TG 2

Dør med sprosseglass



Slitasje på dørrblad

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørrbladet er slitt

Tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad fra 2001 med flislagt gulv med sokkelflis. Vegger med strie og antatt våtromsmaling. Det er i senere år etablert våtromsplater på deler av vegg bak badekar. Disse går ikke helt ned til sokkelfliser.

Rommet er 21 år gammelt og renovring må påregnes i nær fremtid.



Bad



Bad

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger med malt strie og delvis baderomspanel. Ingen dokumentasjon på utførelsen av vegger er fremlagt. Himling som malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med sokkelflis. Målt ca 20mm fall på gulv mot sluk.
Elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk er ikke sentrert under slukrist slik at kopp er vanskelig å fjerne/rengjøre.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på smøremembran.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badekar, badinnredning med heldekkende servant og gulvstående wc.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilasjon foruten åpning av vindu.

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Ved fuktsøk på overflater gir dette indikasjon på fukt i konstruksjonen nederst i vegg bak badekar. Det er også indikasjon på fukt i området rundt sluk.

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom uten ventilasjon. Gulvbelegg er ikke fast i underlaget og belegget har flere hull. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremlagt. Vaskerommet står foran renovering.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt panel i himling, malte vegger. Vegg mot bad har nye veggplater.

Overflater Gulv

TG 3

Vinylbelegg på gulv, ca 30mm fall mot sluk. Gulvet er malt i 2023



Sprekk i belegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Gulvbelegget er løst, stedvis flere hull/utettheter.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Belegg må skiftes slik at gulvet blir vannnett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Membran som gulvbelegg. Vegger med malesystem. (Strie med antatt våtromsmaling). Plast sluk



Sprekk i belegg ved vanninntak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Kran/avløp for vaskemaskin

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilering

TG 3

Forholdet er ikke tatt bilde av.
Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde
eller lite hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Fuktmåling er ikke foretatt siden membran ikke er tett og må skiftes. Det er ikke våtsone på vegger på vaskerom.



Sprekk i belegget ved vanninntak



Sprekk i belegget ved dør

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Gulvbelegget er ikke tett og må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Profilerte malte dører, laminat benkeplate og oppvask kum i kunststoff.

Integrert oppvaskmaskin, koketopp og komfyr. Fritt stående kjøleskap tilkoblet vann. Fuktføler montert.



Kjøkken

Avtrekk

TG 1

Vifte over koketopp med avkast ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Skap for rør-i-rør er skiftet i 2023, nye koblinger i rør i skapet. Overløp fra skap til sluk.



Rør-i-rør skap

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon ved ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ingen ventilering av bad eller vaskerom, dette var krav på byggetidspunktet.

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 2

200 ltr vv-bereder fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Andre installasjoner

TG 1

Varmepumpe luft/luft

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Elektrisk anlegg hovedsakelig fra byggeår.
Utvidet i 2010 med garasje og i 2019 med 3-faset stikk for utendørs boblebadekar.

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?
2019 Innlagt strøm til garasje i 2010 og 3 faset ute kontakt i 2019

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for arbeider i 2019 foreligger, ingen utover dette.

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, brannstilløp 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Brannvarslere i boligen. Ikke godkjent brannslukker i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det mangler forskriftsmessig brannslukker i boligen

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.

Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrun av fjell med sprengt stein

Drenering

TG IU

Ingen drenering foruten sprengt stein i grunnen. Det er ingen krypekjeller eller rom under terreng i boligen.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Ikke synlig skader på mur, men det opplyses at lite av muren er synlig siden det er tilbygget platt/terrasse på 3 sider av boligen.

Terrengforhold

TG IU

Terrengforhold rundt boligen er ikke vurdert siden det er overbygget med treplatter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Kommunalt vann med privat stikkledning. Eiendommen er tilkoblet et større felles privat rørføring fra det kommunale nettet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder på privat ledningsnett

Garasje

TG 1

Garasje med støpt plate på mark med oppkant. Tradisjonelt bindingsverk med A-takstoler med ark mot sør.

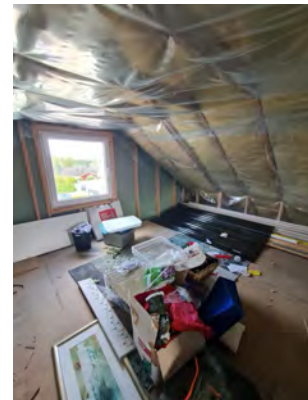
Eier opplyser at gulvbjelker i etasjeskillet er forsterket med pålimt og skrudd sponplate på sidene pga lengden. Garasjeport av metall med motorstyring. Det er laget et takoverbygg med lysplater på en enkel konstruksjon. Liggende malt bordkledning.

Taktekke er metallplater med takrenner i metall. Vinduer som pvc vinduer med 2-lags glass. Ytterdører av er eldre enn garasjen og har noen slitasjemerker i nerkant.

Garasjen er platekledt og malt gulv i 1. etg. Loft er påstartet isolert i tak og vegger. Gulv er ferdig isolert og har sponplater.

Trapp til loft i gavelvegg. Denne har rekkverk fra 2023.

Tilstandsgrad settes samlet for hele garasjen.



Påstartet isolering av loft

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

garasje

Byggeår

2008

Kommentar

ihht eier

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Garasjen virker normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje med støpt plate på mark med oppkant. Tradisjonelt bindingsverk med A-takstoler med ark mot sør. Eier opplyser at gulvbjelker i etasjeskillet er forsterket med pålimt og skrudd sponplate på sidene pga lengden. Garasjeport av metall med motorstyring. Det er laget et takoverbygg med lysplater på en enkel konstruksjon. Liggende malt bordkledning. Taktekke er metallplater med takrenner i metall. Vinduer som pvc vinduer med 2-lags glass. Ytterdører av er eldre enn garasjen og har noen slitasjemerker, men er nylig malt/vedlikeholdt. Garasjen er platekledt og malt gulv i 1. etg. Loft er påstartet isolert i tak og vegger. Gulv er ferdig isolert og har sponplater. Trapp til loft i gavelvegg. Denne fikk montert rekkverk i 2023.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Loft er påstartet isolert og plastkledt. Ikke ferdigstilt.

2023 Ombygging Montert rekkverk på trapp til loft.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

93 m²/93 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Vaskerom, Bad, Hall m/trapp, Bod, 3 Soverom, Gang

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

3 550 000

Konklusjon markedsverdi

3 550 000

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.

Enebolig på 21 år med 3 soverom og stor garasje. Godt med uteplass og platter rundt bolig og garasje.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storvollen 6 ,8909 BRØNNØYSUND 84 m ² 2014 2 sov	29-08-2018	3 150 000	3 050 000	0	3 050 000	36 310
2 Storvollen 5 ,8909 BRØNNØYSUND 139 m ² 2007 3 sov		4 890 000	0	0	0	35 180
3 Toftodden 6 ,8909 BRØNNØYSUND 128 m ² 1900 3 sov	13-02-2020	2 900 000	2 750 000	0	2 750 000	21 484
4 Toftveien 32 ,8909 BRØNNØYSUND 221 m ² 1981 4 sov	20-06-2022	4 600 000	4 500 000	0	4 500 000	20 362
5 Smihaugen 2 ,8909 BRØNNØYSUND 142 m ² 1954 3 sov	05-04-2018	2 840 000	2 800 000	0	2 800 000	19 718
6 Toftosen 10 ,8909 BRØNNØYSUND 154 m ² 1991 5 sov	23-08-2018	2 950 000	2 950 000	0	2 950 000	19 156
7 Toftodden 12 ,8909 BRØNNØYSUND 159 m ² 1989 3 sov	30-08-2021	2 820 000	2 750 000	0	2 750 000	17 296
8 Toftveien 75 ,8909 BRØNNØYSUND 143 m ² 1966 4 sov	07-10-2018	2 540 000	2 400 000	0	2 400 000	16 783
9 Torvhaugen 9 ,8909 BRØNNØYSUND 324 m ² 1981 5 sov		4 850 000	4 350 000	0	4 350 000	13 426

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	810 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 810 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

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 (m²), 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 ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hovedplan	61	61	0	Stue/kjøkken , Vaskerom , Bad , Hall m/trapp	
Loft	32	32	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang m/trapp	Bod
Sum	93	93	0		

Kommentar

Bod på loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft er innredet i ettetid og tegning på dette foreligger ikke. Bod på hovedplan benyttes som vaskerom.

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?

Kommentar: Eier er snekker og har utført arbeider ved boligen.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hovedplan	46	0	46		Garasje
Loft	0	0	0		Bod
Sum	46	0	46		

Kommentar

Loft har ikke måleverdig areal pga høyde under 190cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegning for garasjen.

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: Takhøyde på loft er under 190cm slik at dette ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2022	Tom Ove Drevland	Takstmann
	Finn-Arne Benjaminsen	Kunde
25.4.2023	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Finn-Arne Benjaminsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	97	40		0	1299.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Toftosen 8

Hjemmelshaver

Benjaminsen Finn-Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Toft.
Ca 5,8 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reg.plan Toftsundet med reguleringsformål Boliger
U=0,15

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset oppkjørsel og plen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 919 000	2023	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2023

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
57 000	1998	Tomtekjøp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2023		Innhentet	8	Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2022		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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 omsluttede 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/

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/NJ1858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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.
97	40				
Adresse	Toftosen 8		Byggeår	2000	
			Når kjøpte du boligen		2000
Postnr.	8909		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

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Benjaminsen	Fornavn	Finn Arne
Ny adresse		E-post	finnab75@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8909	Sted	Brønnøysund
		Mobil	94266343

SELGER 2

Etternavn	<input type="text"/>	Fornavn	<input type="text"/>
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	<input type="text"/>
		Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	<input type="text"/>

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:

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/fornytt?

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:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Brønnøy Allservice as

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:

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:

Brønnøy Allservice as/ Finn Arne Benjaminsen

KJELLER/UNDERETASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært liten lekkasje yttertak i øst. Dette ble utbedret når nytt tak ble lagt.

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:

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: Bygget over inngangsparti

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Trenger ikke godkjenning

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: _____

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:

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:

Skiftet tak og undertak 2020/2022 Brønnøy Allservice as Finn Arne Benjaminsen

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 ferdiggattester 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 endinger 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/BORETTSLAG/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: _____

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

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

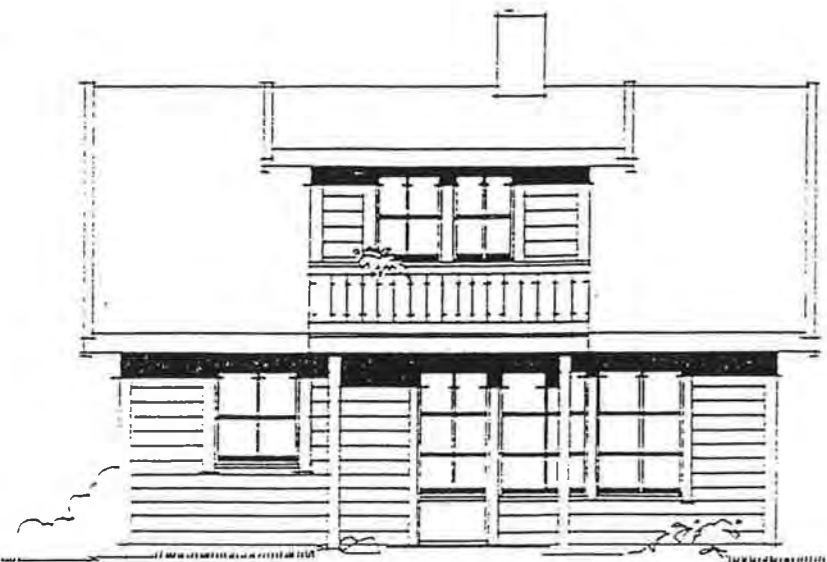
25. 04. 23

Sign. selger 1

Jan A. Berg

Sign. selger 2

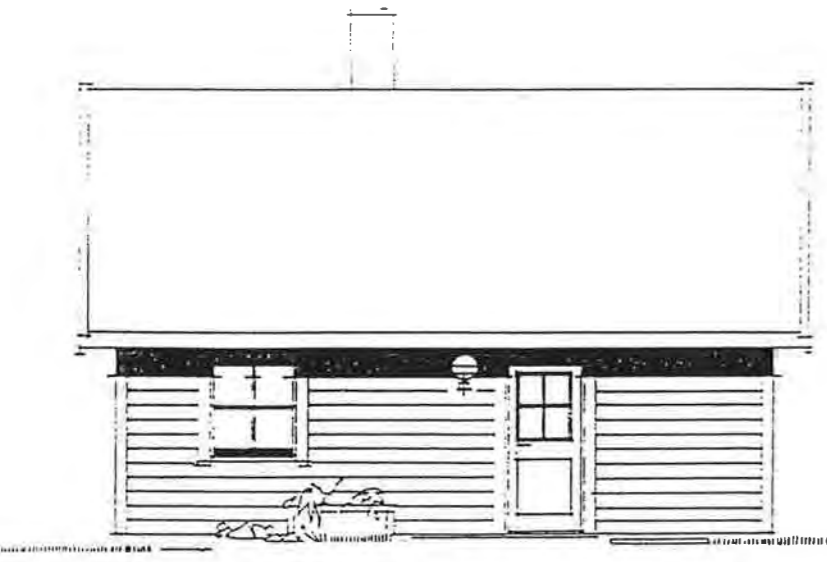
.....



fasade mot _____



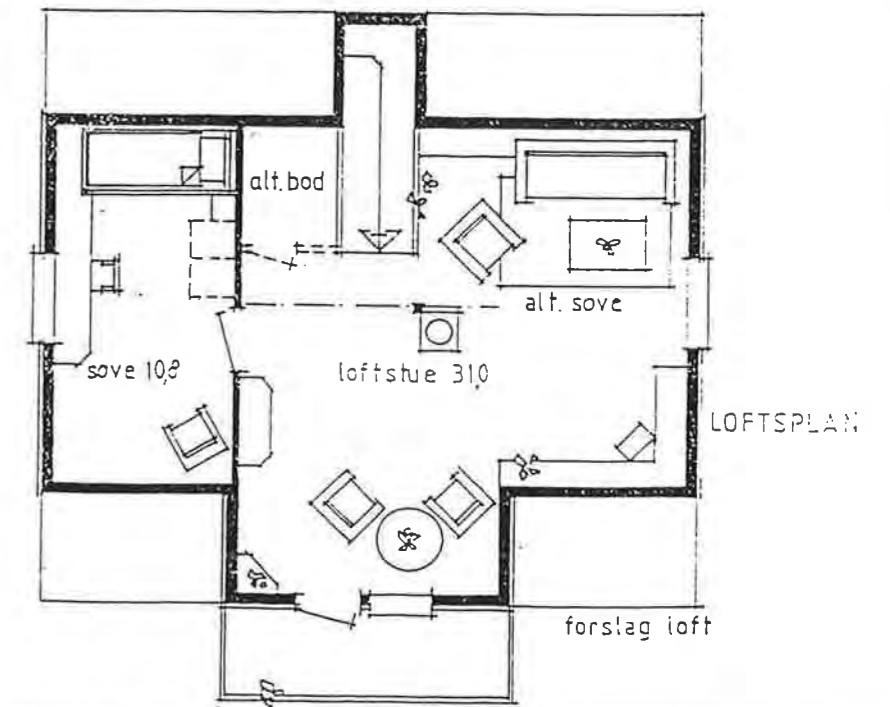
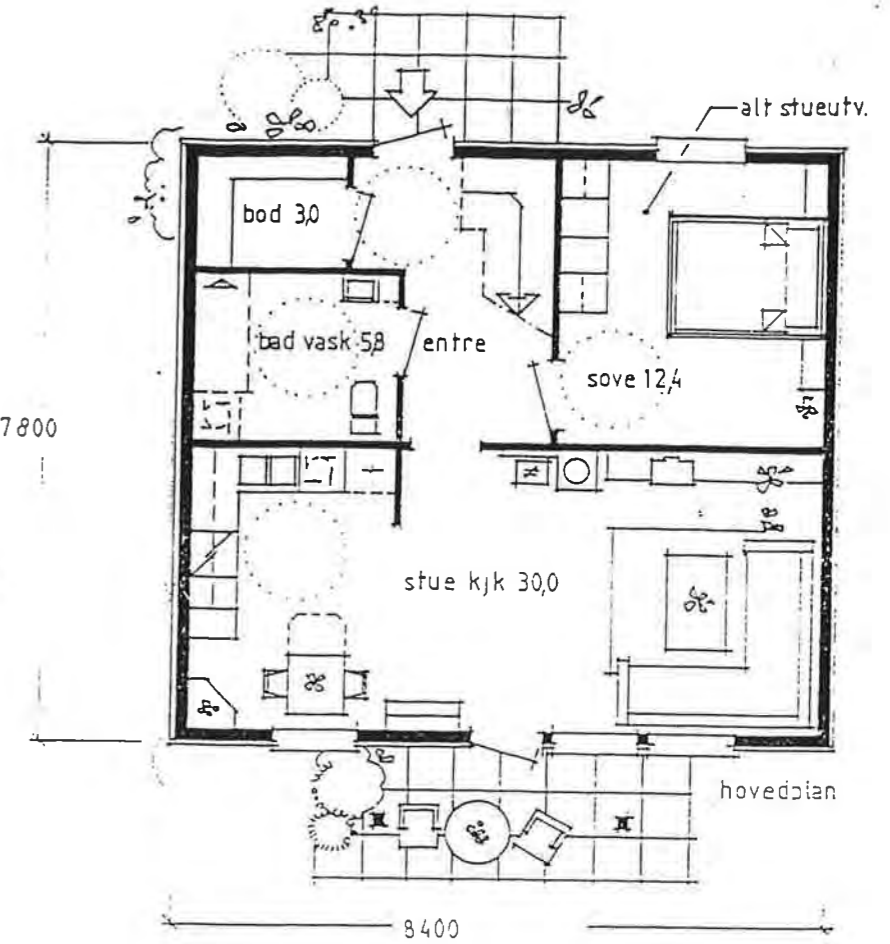
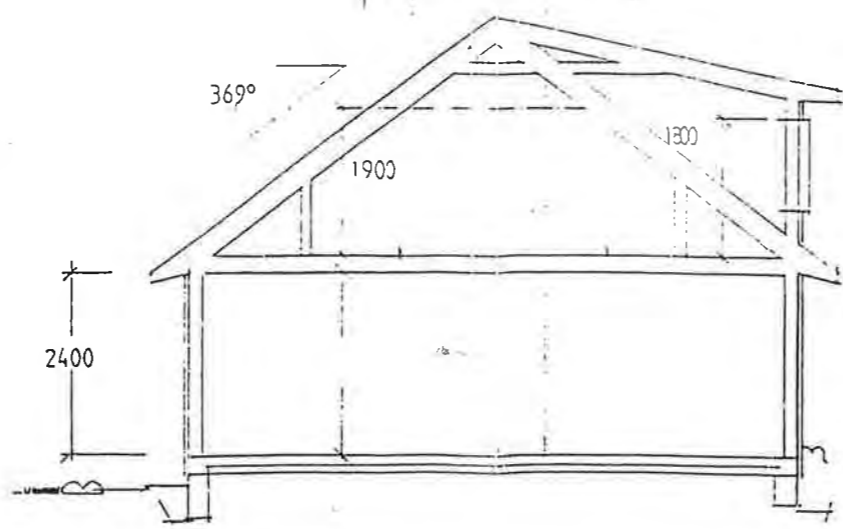
fasade mot _____



fasade mot _____



fasade mot _____



	BRA (m2)	BA (m2)	BRA-K (m2)
1 etg	60,75	60,75	60,75
Loft	34,62	20,77	34,62
Sokkel hovedteil			
Kjeller			
Sum hovedteil			
Sokkelleilighet			
Sum totalt	95	81,5	95,3

byggerre: Finn Arne Benjaminson
 adr: Tøft 8700 Bekkeoydalen

Økohus 10+ **ØKOHUS NORGE AS**
 Skippergt.41 9008 Tromsø
 tlf.77 66 20 20

planer, snitt, fasader m 1:100
 tegn. 6.12.96 FRØY as Jan-Ivar

tegn.nr 110-1

29/6-00 S. Kjøge

MÅLEBREV uten grensejustering
 med grensejusteringKommune

BRØNNØYJ.nr.
63/97
Målebrev nr.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	97	40	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1301 m ²		

Dagbokstempel
TINGLYST
15 MAI 1998
BRØNNØY
SORENSKRIVEREMBETE...
DAGBOK NR: 1096**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

Dato for forretningen	19.02.1998
Rekvirent	Axel Nilsson m. flere
Bestyrer	Tony E. Grimstad
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av Gnr. 97, Bnr. 3. Parsellen er i henhold til Reguleringsplan for Toftsundet. Parsellens hjørner er koordinatbestemt i NGO og er bestemt med referanse i HP målt med GPS-STIS.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	12.03.1998	 Tony E. Grimstad	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST 15 MAI 1998 BRØNNØY SORENSKRIVEREMBETE DAGBOK NR: 1096

Påtegninger (rettelser o.l)

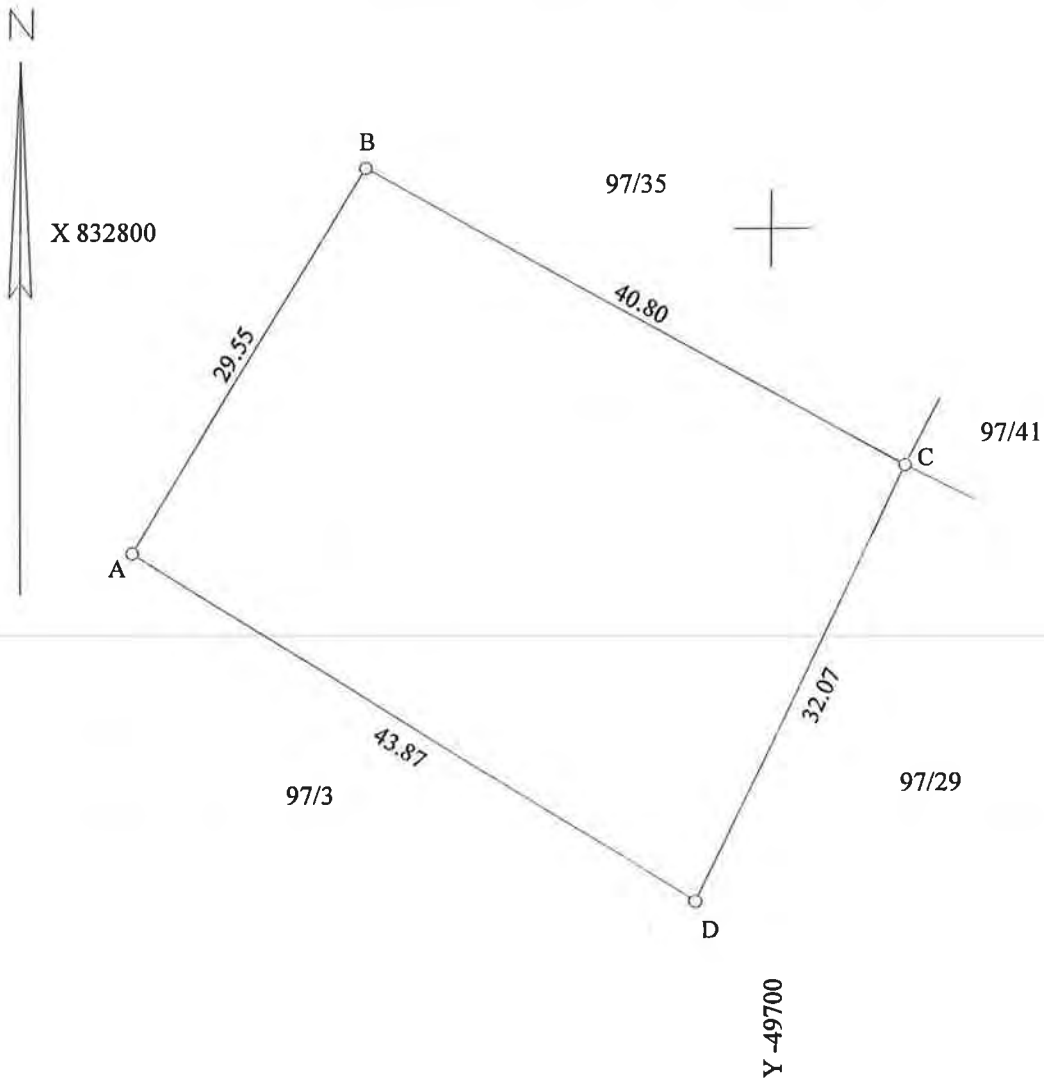
Sissel Amundsen
ber.

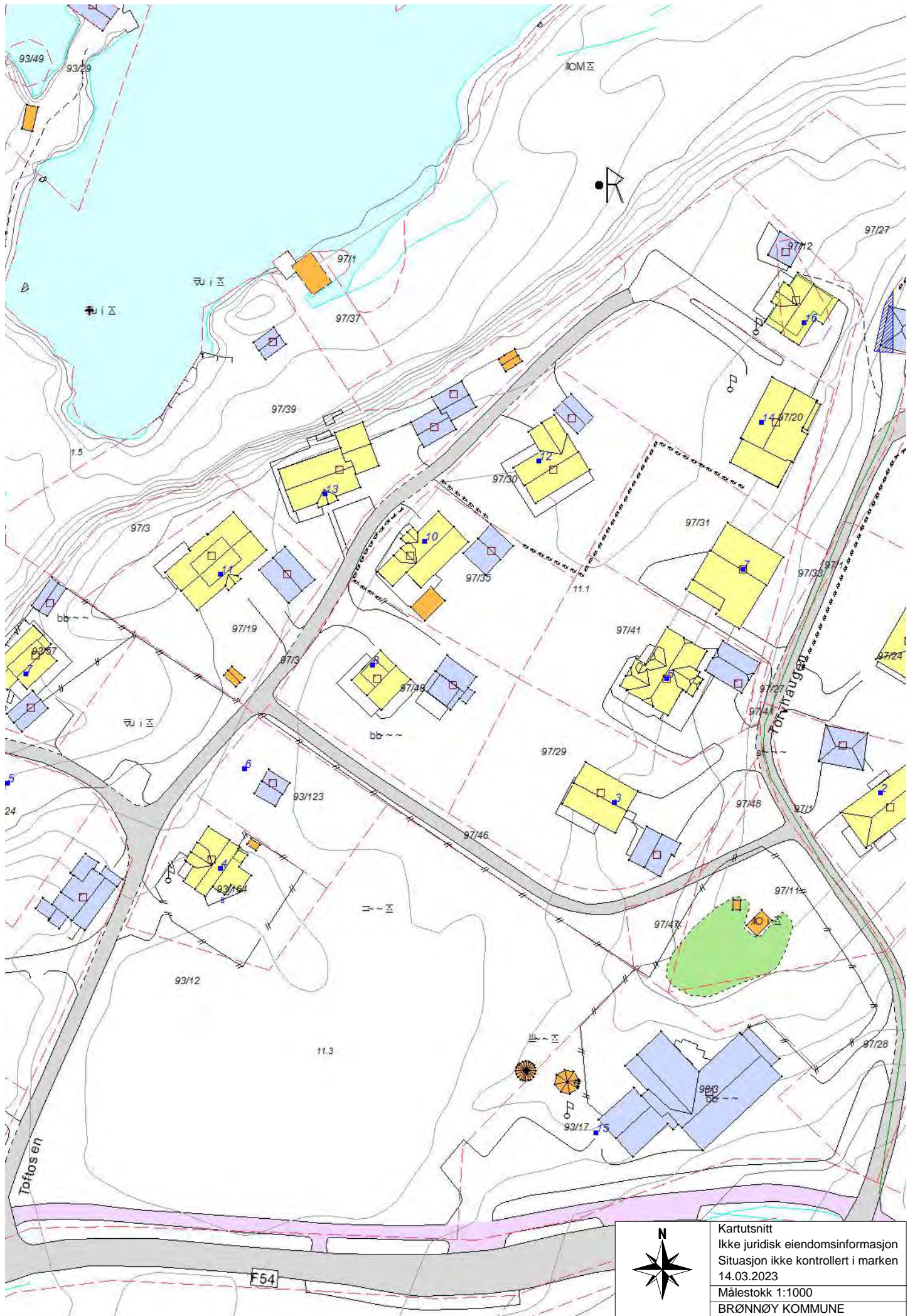
Gnr 97	Bnr 40	Festnr
Representasjonspunkt X 832780 Y -49716 Z		
Kartblad DF174-5-3		<input checked="" type="checkbox"/> Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 1301 m ²	


MÅLEBREVKART

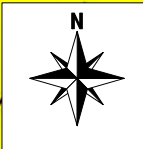
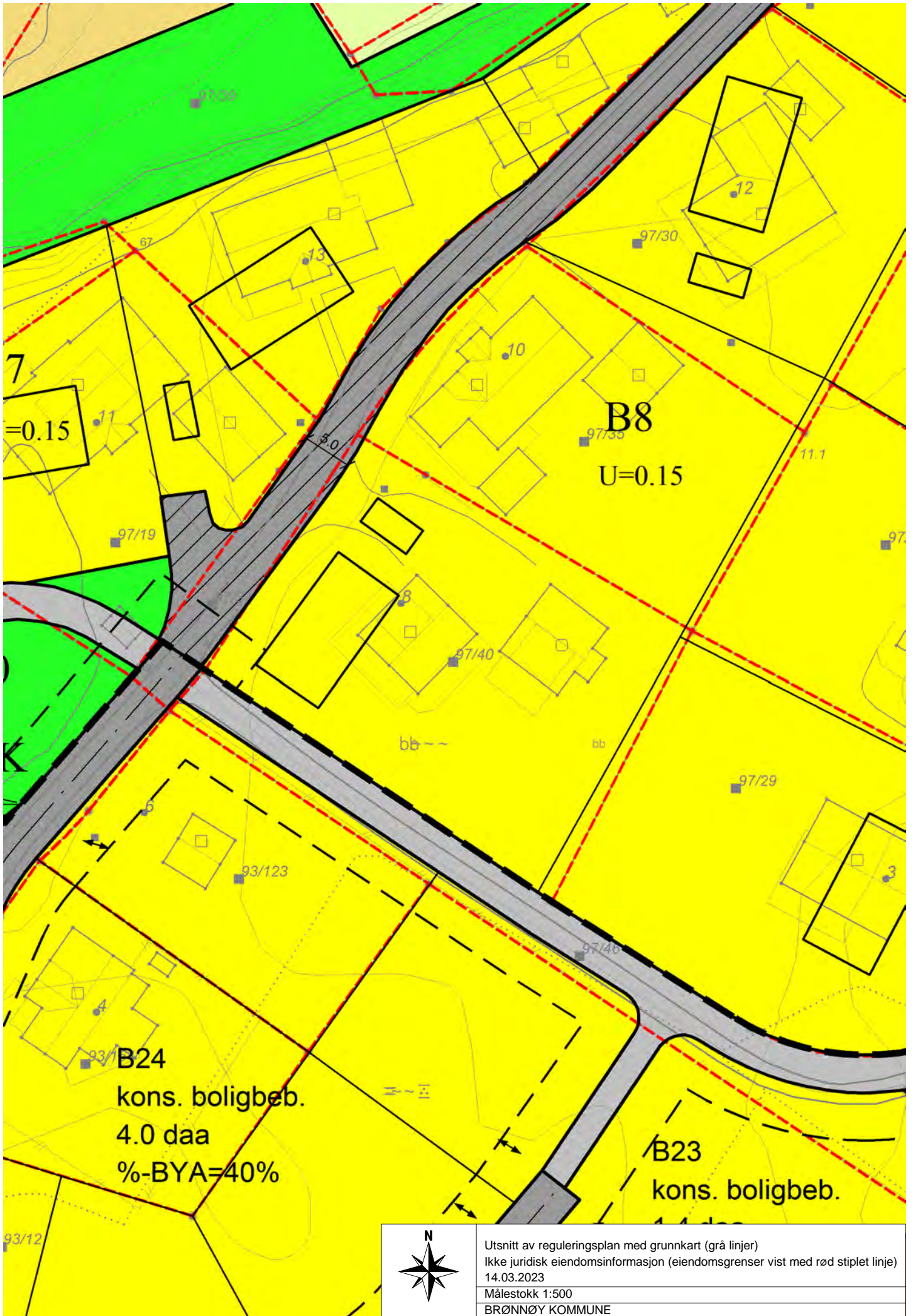
Jnr 63/97
Målebrev nr

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 380	832778.83	-49742.19	29.55		Bolt i fjell
B 44	832804.07	-49726.83	40.80		Godkj. grensemerke i jord
C 374	832784.40	-49691.09	32.07		Godkj. grensemerke i jord
D 381	832755.52	-49705.03	43.87		





	Kartutsnitt
	Ikke juridisk eiendomsinformasjon
	Situasjon ikke kontrollert i marken
	14.03.2023
	Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE	



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
14.03.2023
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE

BRØNNØY KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR TOFTSUNDET.

Rev. 10.09.81

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. For området gjelder spesielle reguleringsbestemmelser som gitt i §§ 1-9 og felles reguleringsbestemmelser som gitt i § 10.

§ 1

Områder for frittliggende boligbebyggelse (B1 - B14)

- a) Boliger tillates oppført i 1, 1½ eller 2 etasjer, eventuelt i 1 etasje med sokkel der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
- b) Hus og garasjer skal plasseres som vist på planen eller slik Bygningsrådet måtte bestemme det. Bygningenes grunnflate, inklusive garasje og uthus skal ikke overstige 15% av netto tomteareal. Garasjer oppføres bare i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m².

§ 2

Område for offentlig bebyggelse (01)

- a) Område 01 skal nyttes til postkontor. Bolig tillates i 2. etasje. Husets grunnflate skal ikke overstige 15% av netto tomtareal.

§ 3

Områder for industri- og verkstedsbebyggelse (I1, I3)

- a) Område I1 og I3 skal nyttes til industri og verkstedsvirksomhet.
- b) Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m i I1 og 6,5 m i I3. største tillatte u-grad er 0,10 i I1 og 0,15 i I3, regnet som forholdet mellom bebygd grunnflate og netto tomteareal.
- c) Ubebygd tomt tillates ikke nyttet til lagring på en slik måte at det virker skjemmende på omgivelsene eller til hinder for ferdselen på tilstøtende vegger og plasser.

PlanID: 1982001

V.dato: 18.03.1982

§ 4

Områder for industri, lager og forretningsbebyggelse (MI1, MI2).

- a) Område MI1 skal nyttes til lager- og servicevirksomhet i tilknytning til fiskerihavnas drift. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 30% av netto tomteareal og kan oppføres med høyst 4,5 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde.
- b) Område MI2 skal nyttes til produksjonslokaler for fisketilvirkning, til lager og forretningsvirksomhet. 2. etasje av forretningsbygget tillates brukt til bolig. Eksisterende butikkbygning kan utvides med et sidebygg i 1 etasje, fisketilvirkningsanlegget med et tilbygg på høyst 6,5 m gesimshøyde over kainivå. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 50% av netto tomteareal.

§ 5

Områder for almenntilrettelagt formål (A1, A2)

- a) Område A1 skal nyttes til barnehage eller annen barneinstitusjon. Tomta kan bebygges med hus i 1 etasje med grunnflate inntil 15% av netto tomteareal.
- b) Område A2 skal nyttes til forsamlingslokale. Tomta kan bebygges med hus i 1 etasje med grunnflate inntil 15% av netto tomteareal.

§ 6

Landbruksområder (J1-J9)

- a) I områdene J1-J9 tillates kun oppført bygninger med direkte tilknytning til driften.

§ 7

Friområder (F1-F13)

- a) Områdene F1-F13 skal nyttes som friareal. Med bygningsrådets samtykke kan oppføres byggverk og innretninger for utnyttning av områdenes bruksmuligheter.
- b) Områder avmerket som fellestager kan nyttes til grønnsakdyrking.

§ 8

Spesialområder (S1-S10)

- a) Områdene S1-S8 skal nyttes til naust, anordninger for opptrekk og lagring av småbåter. Naust skal oppføres i h.t. samlet plan godkjent av bygningsrådet.

- b) Område S9 skal nyttes til fiskebruk, område S10 til anlegg for fiskeoppdrett. Anordninger i tilknytning til anleggenes drift skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Trafikkformål (T1-T5)

- a) Område T1 nyttes til parkering for områdene S1 og I1, T2 for S2 og MI1 og T5 for S3 og småbåthavna. Kunde-parkering i tilknytning til O1 og MI1 skal finne sted på T4.
- b) Område T3 skal nyttes til havneformål.

§ 10

Fellesbestemmelser.

- a) Med unntak om område MI2 og I3 skal takformen være saltak med takvinkel 22° - 35° . I område MI2 kan tilbygg utformes med pulttak med takvinkel over 8° .
- b) Bygningers gesimshøyde, farge på hus og naust skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan fastsette nærmere angitte krav til takvinkel, høyde og fargesetting for en rekke eller gruppe hus/naust som naturlig hører sammen.
- c) Tilbygg/påbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset m.h.t. form, farge og materialbruk. Naust i et naustområde skal gis en enhetlig utforming og ensartet fargesetting.
- d) Gatebelysning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og trær ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Ubebygde tomteareal må gis en tiltalende form og behandling.
- f) Parkering skal skje på egen grunn og etter behov fastsatt av bygningsrådet, jfr. dog § 9 a.
- g) Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter eller vil virke skjemmende på området.
- h) Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak for disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven og de kommunale bygningsvedtektene i Brønnøy kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 18. mars 1982

Ole S. Aavatsmark

Erling Vindenes jr.

BUDSKJEMA

på eiendommen Toftosen 8 - gnr 97 bnr 40 i Brønnøy kommune

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte andel av eiendom:

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