



ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**

Enebolig Dverberg  
1 400 000,-





Utvendige forhold



# Sellevollveien 176, 8485 Dverberg

Prisantydning: 1 400 000,-  
Verditakst: 1 400 000,-  
Byggeår 1983

Ligningsverdi  
Primærbolig: 324 959,-  
Sekundærbolig: 1 234 844,-

Bebyggelsen: Enebolig m/garasje  
P-rom 98 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 184 m<sup>2</sup>

Salgsoppgave av: 28.11.2024

Tomteareal: 1472 m<sup>2</sup>







Del av stue







# Viktig informasjon

## Eiendomsbetegnelse

Gnr 25 bnr 49 i Andøy kommune.

## Eier

Tom-Roger Olsen

## Prisantydning

kr 1 400 000,-

## Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kr. 500,-.

Samlede omkostninger utgjør kr 35 500,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 500,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

## Boligtype

Enebolig

## Standard

Noe redusert

## Uteområdet

Tomten er opparbeidet med plen og trafikkområde.

## Innhold

Av internt bruksareal inngår: Entre, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og flere kjellerrom.

Av eksternt bruksareal inngår: Garasje

## Bebyggelsen

Enebolig m/garasje

## Arealbeskrivelse

BRA: 184 m<sup>2</sup>

BRA-i: 166 m<sup>2</sup>

BRA-e: 18 m<sup>2</sup>

TBA: 68 m<sup>2</sup>

ALH: 24 m<sup>2</sup>

GUA: 208 m<sup>2</sup>

P-ROM: 98 m<sup>2</sup>

S-ROM: 86 m<sup>2</sup>

Takstmann fordeling av P-ROM og S-ROM

etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

## Byggeår

1983

## Antall soverom

2

## Parkering

1 garasje og på gårdsplass.

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

## Byggemåte

GENERELT

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er blitt noen år, og fremstår med preg av bruksslitasje og tidsmessighet.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvike i utførelser.

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under takstmannens befaring.

Takstmannens rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillers dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Dett er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

UTVENDIG

Taktekkingen av papp på hovedtak.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på

garasje og tilbygg.

Hoveddel: plast takrenner og nedløp

Tilbygg/ garasje: Stål takrenner og nedløp på mindre del. Resterende del mangler takrenner/nedløp.

Veggene i hoveddel er utført som bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Veggene i tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, som trekonstruksjon med saltak som plassbygget konstruksjon, i utførelse iht. byggeår.

Takkonstruksjonen på tilbygget del er utført med sperrekonstruksjon.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Garasjeport som leddport i tre.

Bygningen har også enkel kjellerdør i tre.

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv og balkong i trekonstruksjon, med spaltegulv.

Trapp ved hovedinngang er utført som trekonstruksjon med spaltegulv.

Tretrapp til terrasse og tretrapp til kjeller.

INNSENDIG

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv.

Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis malt panel.

Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater og takpanel.

Trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, mellom etasjene.

Gulv på grunn er utført som betongdekke.

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

Boligen har malt tretrapp mellom nivå i 1. etasje.

innvendig enkel trstapp til kjeller. (Loftsluke uten stige for adkomst til loftsrom).

Innvendig har boligen generelt malte fyllingsdører.



# Viktig informasjon

## VÅTROM

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom fra byggeår. Forskrifter fra 1969. Med grunnlag i alder, materialer på gulv og vegger samt manglende dokumentasjon gis TG3 iht. retningslinjer, dette som en helhetsvurdering.

Generell tilstand tilsier at rommet står foran renovering.

Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.v. dokumenteres.

Kontroll av rommet er umulig grunnet de stedlige forhold.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre.

### Bad

bad er iht. utført i 2020. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

eggene har malte plater samt fliser i dusjområde. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trappegang.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Innredningen ble skiftet i 2019 (brukt innredning).

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til

mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

Varmepumpe, luft/ luft. Produsert 2017.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendig kledning av grunnmur med panel.

Bygningen er beliggende i relativt flatt terreng.

Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.

Ukjent alder og ledningstype. Det legges til grunn at det mest sannsynlig er eldre rørtyper fra byggeår.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er betydelige avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget (gjelder tilbygget garasje). Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares.

Eventuelle tiltak

bestemmes av kommunen.

## STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK TG3

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 tilbygg/garasje TG3

Stål takrenner og nedløp på mindre del.

Resterende del mangler takrenner/ nedløp.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og -nedløp mangler på garasje.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner- og nedløp monteres der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører - kjellerytterdør TG3

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Kjellerytterdør er sterkt preget av elde/slitasje, og innehar ikke tilfredsstillende ytterdørkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører TG3

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Hovedinngangsdør er skadet. Må påregnes skiftet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 3

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.

Balkong i trekonstruksjon, med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

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

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/repener.



# Viktig informasjon

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggeomeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeomeldingstidspunktet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper - 2 - kjeller  
TG3

Tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Trapp er totalskadet

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Trappen forutsettes revet og erstattet av ny trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell  
TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Våtrom fra byggeår. Forskrifter fra 1969.

Med grunnlag i alder, materialer på gulv og vegger samt manglende dokumentasjon gis TG3 iht. retningslinjer, dette som en helhetsvurdering.

Generell tilstand tilsier at rommet står foran renovering.

Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.v. dokumenteres.

Kontroll av rommet er umulig grunnet de stedlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater  
vegger og himling TG3

Veggene har malte plater samt fliser i dusjrområde. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner  
Veggplater er ført helt ned på flisgulv (uten sokkelflis og bekreftet membransjikt).

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggplater må monteres på sokkelflis (med tilfredsstillende membransjikt).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv  
TG3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales. Kostnader er medtatt under punkt nedenfor. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt TG3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
  - Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
  - Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er utetthet som utløser TG3.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger TG3  
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
  - Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
  - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg TG3  
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

# Viktig informasjon

(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.

Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1983

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

Nei Stedvis kvalitet av utførelse tilsier at det ikke er utført av fagperson.

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

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Kontroll må foretas. Med grunnlag i alder, kapasitet og tilstand må det påregnes tiltak på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold TG3

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i

bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

AWIK SOM KAN KREVE TILTAK TG2

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon - garasje

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Garasjeport

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn



# Viktig informasjon

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig > Innvendige dører - 2

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK TG2

Utvendig > Takkonstruksjon garasje

Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå vedlagte tilstandsrapport nøye.

## Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet. Det er installert varmepumpe, luft/luft. Produsert i 2017

## Eieform tomt

Eiet tomt med areal på ca. 1472 m2

## Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

## Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangssalgbyrdelsesloven.

## Ligningsverdi

Primærbolig kr 324 959,-

Sekundærbolig kr 1 234 844,-

## Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er omtrentlig antatt av takstmannen til å være årlig ca. kr. 15 000  
Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er estimert av takstmann til ca. kr 8 000,-.

## Faste løpende kostnader

Offentlige avgifter og forsikring.

## Tilbehør

Boligen selges uten tilbehør av noe slag. Se dog informasjon om ryddig og rengjøring.

## Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp med ukjent alder og ledningstype. Det legges til grunn

at det mest sannsynlig er eldre rørtyper fra byggeår

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke forelagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for medhjelper.

## Regulering/Offentlige planer

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

## Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonsbetinget.

Krever erverv av formuesgodet konsesjon, er det kjøperen som bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.

## Utleie

Det er ikke egen utleiedel i boligen på eiendommen.

## Meglers vederlag

Meglers vederlag er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

## Eierskiftforsikring

Nei.

## Salgsvilkår

Boligen selges som tvangssalg ved medhjelper. Se egen informasjon om kjøpers rettigheter og plikter ved tvangssalg under Forbrukerinformasjon ved budgivning.

## Kontaktperson

Advokat Stian Auglend

Tlf.: 76 11 36 00





Del av stue og kjøkken





Del av kjøkken



# FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

## 1 Generelt

Eiendommen selges etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven. At en eiendom selges i henhold til lovens bestemmelser innebærer at det er tingretten, og ikke eieren av eiendommen som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføring, budgivning og det praktiske salgsarbeidet utføres imidlertid av medhjelper oppnevnt av tingretten.

## 2 Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves dersom:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger som medhjelper har gitt om vesentlige forhold ved den.
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

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. Instruks om tilbakehold av kjøpesum må gis medhjelper senest ved overtakelse. Dersom det ikke oppnås enighet om et eventuelt prisavslag, må kjøper reise søksmål mot den som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot involverte som har utvist skyld. Slikt søksmål om tilbakehold av kjøpesum må reises av kjøper senest 2 måneder etter forfallstidspunktet for kjøpesummen.

For ytterligere detaljer vedrørende reklamasjon for feil og mangler mv, vises det i sin helhet til reglene i tvangfullbyrdelsesloven §§ 11-39, 11-40, samt 11-41.

## 3 Budgivning

Alle bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker.

Bud som inneholder forbehold, vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet. Dette gjelder også bud med forbehold om finansiering, som

normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Det er heller ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Alle bud må inngis skriftlig. Bud inngis på budskjemaet vedlagt nest siste side i salgsoppgaven. Budskjemaet signeres og leveres til medhjelper sammen med legitimasjon for alle budgivere. Dersom budgiver er en juridisk person, må det i tillegg fremlegges kopi av firmaattest.

## 4 Foreleggelse og stadfestelse av bud

Medhjelperen formidler kun budene, og kan ikke akseptere bud. Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det mottas bud som kan anbefales stadfestet/akseptert.

Når medhjelper mottar bud som bær godtas, forelegges dette for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å begjære budet stadfestet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan velge å trekke saken tilbake inntil budet er stadfestet av tingretten. Dette kan eksempelvis skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten. Slik tilbaketrekkning av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Tingrettens stadfestelseskjennelse er bekreftelsen på atkjøp er kommet i stand.

## 5 Oppgjør og overtakelse

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

Oppgjørsdagen er den dagen kjøpesummen senest skal være betalt til medhjelpers konto og overtakelse skal skje. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtakelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra eier. Det anbefales ikke slik overtakelse før ankefristen er utløpt, jfr. under. Etter at kjøperen er blitt eier av eiendommen overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Oppgjørsdagen er ikke den dagen saksøker eller andre panthavere får oppgjør. Disse vil få oppgjør etter at tvangssalgsskjøter er

tinglyst etter normal saksbehandlingstid. Skjer betaling etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

## 6 Anke mv

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avses

Dersom kjennelse fra tingretten ankes, faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Uavhengig av omtingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved oppgjørsdagen bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen, da risikoen går over på kjøper.
- Kjøper kan velge å betale kjøpesummen ved oppgjørsdato eller 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Velges sistnevnte alternativ må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen på 6 % over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank.
- Mangelsvurderingen er knyttet til tidspunktet for risikoens overgang, normalt oppgjørsdagen, jfr. over.

Det overnevnte gjelder også dersom tingrettens kjennelse ikke er rettskraftig på oppgjørsdagen, for eksempel som følge av manglende forkynnelse overfor en part.

For ytterligere informasjon oppfordres det til å kontakte tingretten eller medhjelper.

## 7 Saksøktes fraflytting mv

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse, som innebærer at Namsfogden fjerner saksøkte og hans husstand fra eiendommen. Tilsvarende gjelder dersom det på eiendommen befinner seg løsøre mv tilhørende saksøkte, som det ikke fremgår av salgsoppgaven vil bli værende på eiendommen.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt, vil medhjelper ikke besørge eiendommen ryddet eller vasket før overtakelse, og rydding og



vasking må besørgeres av kjøper.

## **8 Skjøte**

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten på kjøpers begjæring utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Medhjelper vil foreta oppgjøret og sørge for tinglysning av eventuelle pantobligasjoner og skjøte.

## **9 Heftelser/servitutter og evt leieforhold**

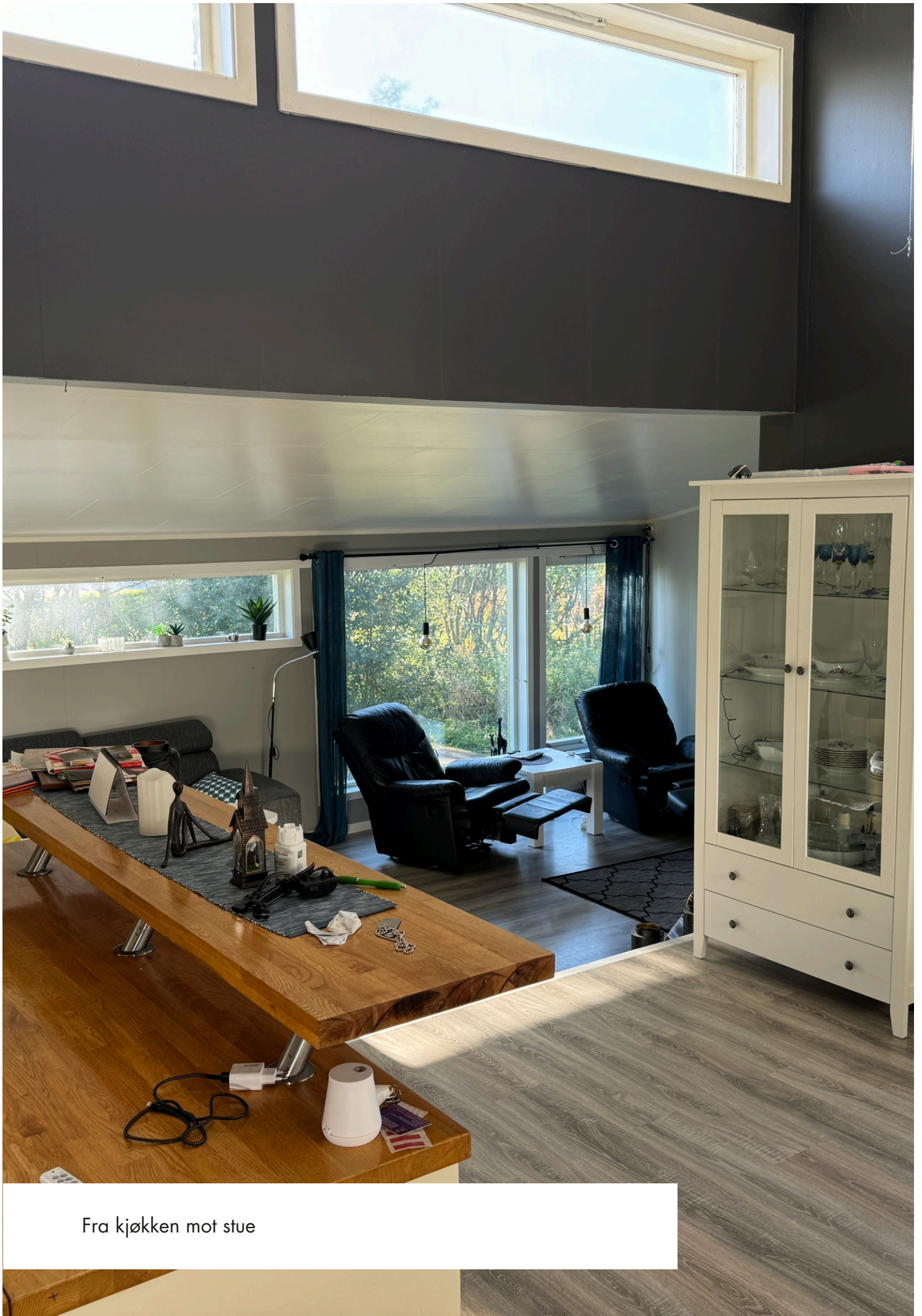
Når tvangssalgsskjøte tinglyses, faller samtlige pengeheftelser i eiendommen bort, unntatt pengeheftelser som kjøper uttrykkelig har avtalt å overta.

Ikke-pengemessige heftelser forblir å hefte i eiendommen og må overtas av kjøper, med mindre heftelsen er tilsidesatt etter reglene i tvangsl. § 11-21 (2).

Dersom hele eller deler av eiendommen er utleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold, og vil normalt måtte påregne å tre inn i eventuelle eksisterende leieavtaler.

Det ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser, eventuelt ta kontakt med medhjelper og tingretten.

Tvangssalg ved medhjelper er regulert i lov om tvangssalg av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.



Fra kjøkken mot stue



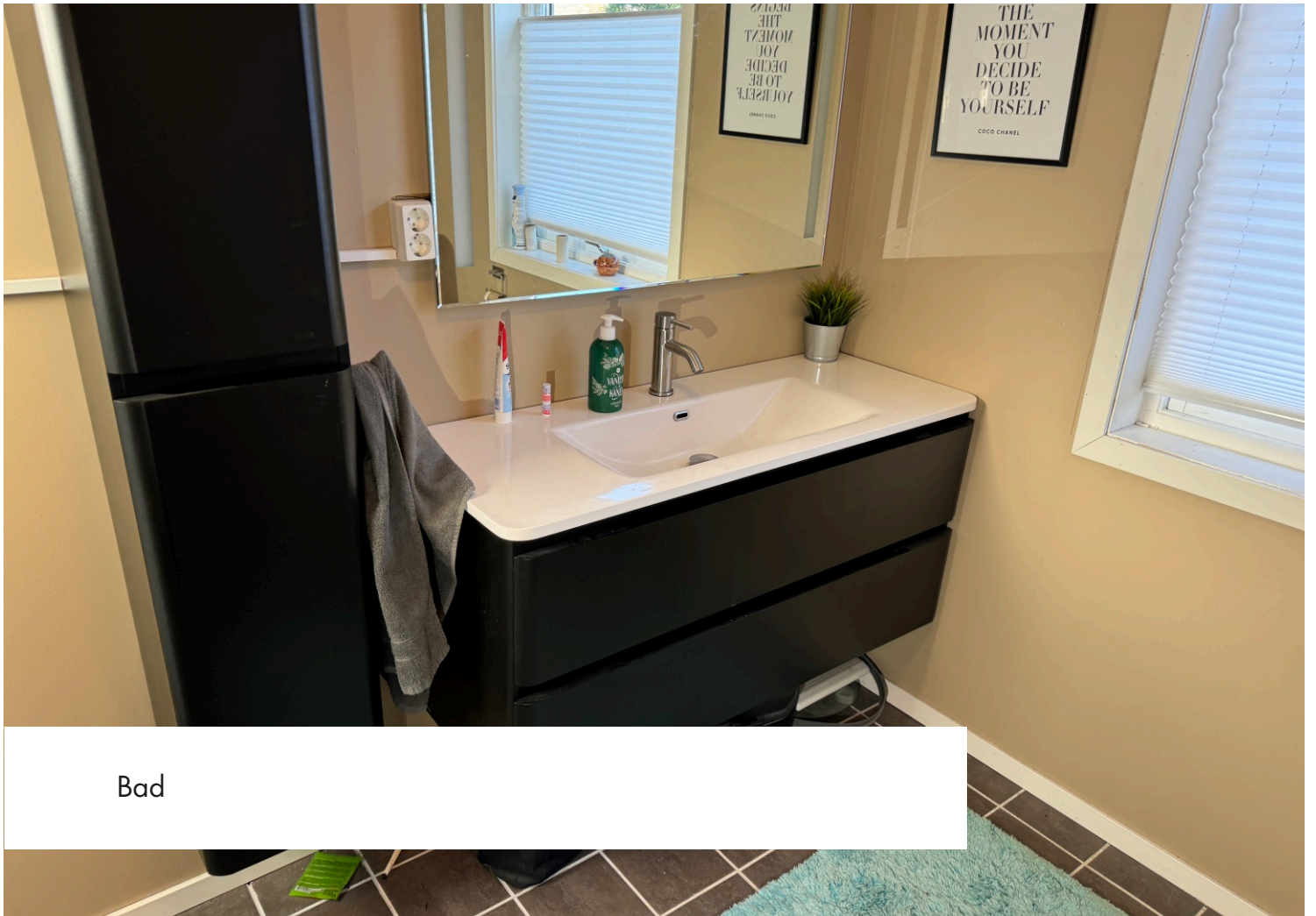


Enebolig med garasje









Bad









Del av soverom



# Tilstandsrapport

 Enebolig m/ garasje  
 Sellevollveien 176, 8485 DVERBERG  
 ANDØY kommune  
 # gnr. 25, bnr. 49

**Markedsverdi**

**1 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 25.10.2024

Oppdragsnr.: 15149-1595

Referansenummer: QL7498

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



**TakstTeam**  
VETERÅLEN



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 6 ansatte, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

Uavhengig Takstingeniør

dag@ttv.as

915 36 999





# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utførelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bolig er blitt noen år, og fremstår med preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser. Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt. Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

## Enebolig m/ garasje - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen av papp på hovedtak. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på garasje og tilbygg. Hoveddel: plast takrenner og nedløp. Tilbygg/ garasje: Stål takrenner og nedløp på mindre del. Resterende del mangler takrenner/ nedløp. Veggene i hoveddel er utført som bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Veggene i tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, som trekonstruksjon med saltak som plassbygget konstruksjon, i utførelse iht. byggeår. Takkonstruksjonen på tilbygget del er utført med sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Garasjeport som leddport i tre. Bygningen har også enkel kjellerdør i tre. Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv og balkong i trekonstruksjon, med spaltegulv. Trapp ved hovedinngang er utført som trekonstruksjon med spaltegulv. Tretrapp til terrasse og tretrapp til kjeller.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv. Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis malt panel. Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater og takpanel. Trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, mellom etasjene. Gulv på grunn er utført som betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har malt tretrapp mellom nivå i 1. etasje. Innvendig enkel trstrapp til kjeller. (Loftsluke uten stige for adgang til loftsrom). Innvendig har boligen generelt malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom fra byggeår. Forskrifter fra 1969. Med grunnlag i alder, materialer på gulv og vegger samt manglende dokumentasjon gis TG3 iht. retningslinjer, dette som en helhetsvurdering. Generell tilstand tilsier at rommet står foran renovering. Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.v. dokumenteres. Kontroll av rommet er umulig grunnet de stedlige forhold. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre.

#### Bad

bad er iht. utført i 2020. Ingen dokumentasjon er fremlagt. Veggene har malte plater samt fliser i dusjområde. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med servant,toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trappegang.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Innredningen ble skiftet i 2019 (brukt innredning). Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).  
Varmepumpe, luft/ luft. Produsert 2017.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra byggeår.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Utvendig kledning av grunnmur med panel.  
Bygningen er beliggende i relativt flatt terreng.  
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.  
Ukjent alder og ledningstype. Det legges til grunn at det mest sannsynlig er eldre rørtyper fra byggeår.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 184 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 184 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig m/ garasje

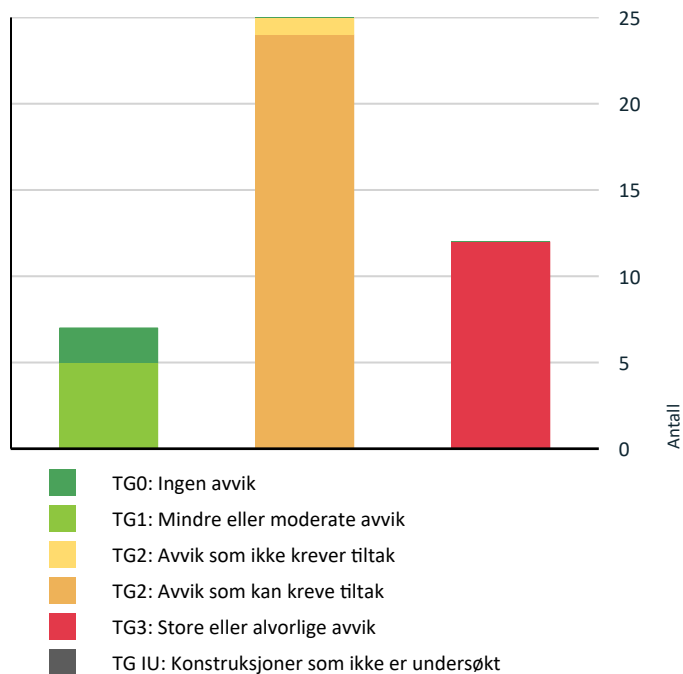
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er betydelige avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget (gjelder tilbygget garasje). Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.



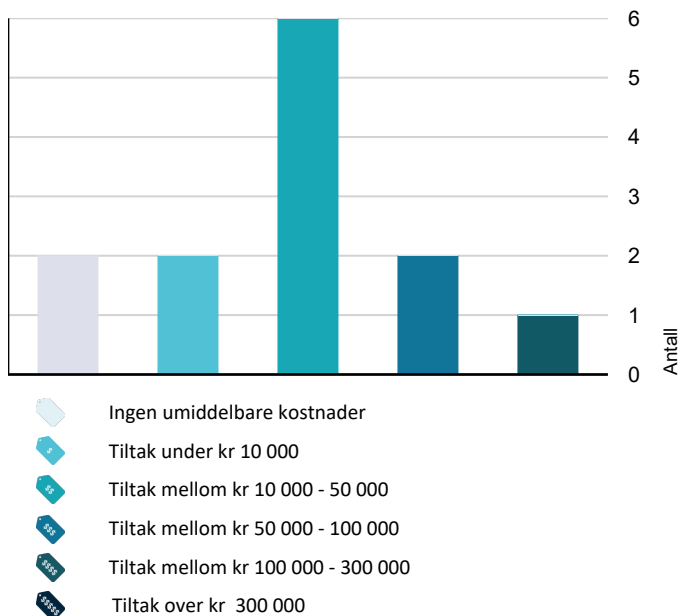
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt i utstedt egenerklæring av eier.

I dette tilfellet er egenerklæring ikke utfylt.

Det er således svært begrenset informasjon vedr. bygningen og eiendommen.

Dette må hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre., og anbefales nærmere undersøkt.

Eiers skriftlige bekreftelse på tilstandsrapportens informasjon er en viktig del av rapportens struktur, og bekreftelse gis normalt av eier før endelig rapport utstedes.

I dette tilfellet er slik bekreftelse fra eier ikke mottatt, noe som gjør at ytterligere undersøkelser er nødvendig samt at det sterkt reduserer takstmannens informasjon om bygninger og eiendommen.

Med grunnlag i ovennevnte tas det av takstmannen ekstra og utvidet forbehold om rapportens korrekthet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/ garasje

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 tilbygg/garasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - kjellerytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 - kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - garasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon garasje [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/ GARASJE



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

**Anvendelse**  
Bolig (til eget bruk)

**Standard**  
Generell bygningsmessig standard betegnes som noe redusert, også hensyntatt alder, dette bl.a. grunnet preg av elde og slitasje samt stedvise defekter/ skader.

**Vedlikehold**  
Bolig fremstår som noe mindre vedlikeholdt enn normalsituasjon.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 2022 | Tilbygg       | Garasje                                      |
| 2020 | Modernisering | Bad etablert                                 |
|      | Modernisering | Det er utført noen fornyelser av overflater. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### Taktekking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på garasje og tilbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### Nedløp og beslag - 2 tilbygg/garasje

Stål takrenner og nedløp på mindre del. Resterende del mangler takrenner/ nedløp.

#### Vurdering av avvik:

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

Takrenner og -nedløp mangler på garasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Takrenner- og nedløp monteres der det mangler.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**



Takrenner og -nedløp mangler.



Eksempel på ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp

## Nedløp og beslag

Hoveddel: plast takrenner og nedløp

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Eksempel på ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp

## Veggkonstruksjon - garasje

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull innfesting forankring, kun i tredekke.  
Manglende kledning stedvis.  
Omfattende råteskader på vegg/gulvkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forankring forbedres.  
Råteskadet materiell skiftes.  
Nærmere kontroll, med avklaring av evt. øvrige tiltak.



Eksempel på råteskade



# Tilstandsrapport



Foranrking til tredekke

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Nedre del av vegg er tettet med skum.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Skum fjernes, lufting etableres



Skumtetting/ manglende lufting



Skumtetting/ manglende lufting

## Takkonstruksjon/Loft

### Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, som trekonstruksjon med saltak som plassbygget konstruksjon, i utførelse iht. byggeår. Det er ikke adgang til loftsrom i del av bygget, noe som forhindrer beskrivelse og vurdering.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for vurdering ut over alder og observasjoner fra underliggende etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

De registrerte fuktmerker var tørre ved befarings.

Grunnet redusert befarings/ kontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adgang/ gulv) anbefales loftsrom/ takkonstruksjonen nærmere kontrollert.

Nærmere undersøkelse, og jevnlig kontroll fra underliggende rom, anbefales generelt ved konstruksjoner som er innebygget/ skjulte.



Loftsrom

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon garasje

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset innfesting til vegg.  
Gjenstående arbeider.  
Utvendig kledning mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser, med avklaring av nødvendige tiltak.  
Innfesting forsterkes.  
Manglende kledning monteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Vinduer

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslag (det skal være beslag over og under vinduer).  
Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Beslag monteres der det er mangler. Vinduer skal være utført med beslag over- og under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over- og under vindu. ) Det anbefales etablert åpning/ spalte (5 mm) mellom beslag og omrammingsbord.



Eksempel på punktert glass



# Tilstandsrapport



Eksempel på manglende beslag



Eksempel på manglende beslag



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og bordkledning/  
omrammingsbord

## TG 2 Garasjeport

Garasjeport som leddport i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeport innehar skjevhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/ tiltak må utføres.



## TG 3 Dører - kjellerytterdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Kjellerytterdør er sterkt preget av elde/slitasje, og innehar ikke tilfredsstillende ytterdørkvalitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må skiftes

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

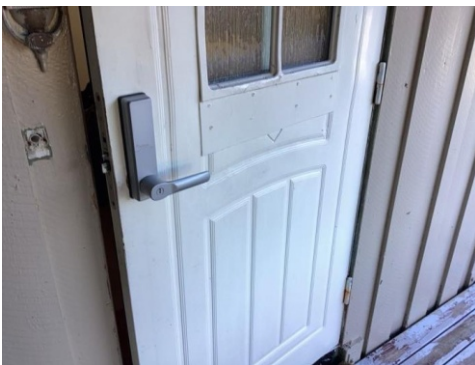
### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Hovedinngangsdør er skadet. Må påregnes skiftet

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skadet hovedinngangsdør



Eksempel på manglende beslag



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.  
Balkong i trekonstruksjon, med spaltegulv.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

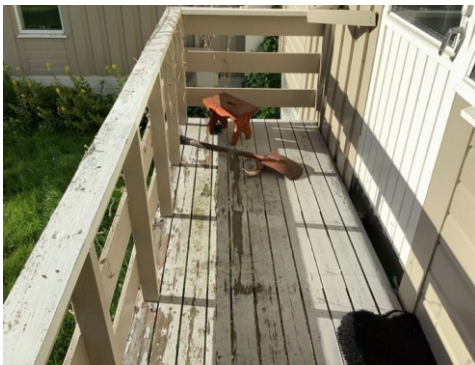
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade



## Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang er utført som trekonstruksjon med spaltegulv. Tretrapp til terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



## Utvendige trapper - 2 - kjeller

Tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Trapp er totalskadet

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Trappen forutsettes revet og erstattet av ny trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv.  
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis malt panel.  
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater og takpanel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ikke behov/ nødvendig med umiddelbare tiltak i oppholdsrom, men eldre overflater bør forventes fornyet (innen rimelig tid).



manglende lister



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller

Etasjeskiller er av betongdekke. (høydeforskjeller/ skjevhet er ikke målt)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Stedvis skadet/oppbugget betonggulv

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Betonggulv på grunn utbedres.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

Målt i stue.

Retthet er ikke målt på betonggulv i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

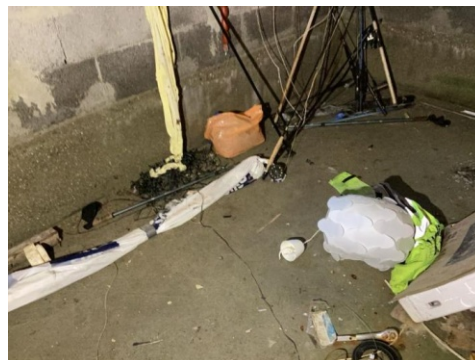
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjoner gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom nivå i 1. etasje. innvendig enkel trstapp til kjeller.  
(Loftsluke uten stige for adkomst til loftsrom).

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
  - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



Trapp mellom nivåer i 1. etasje



Enkel tretrapp til kjeller



Loftsluke

## Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Skifte av dører vurderes (med bakgrunn i tilstand)



## Innvendige dører

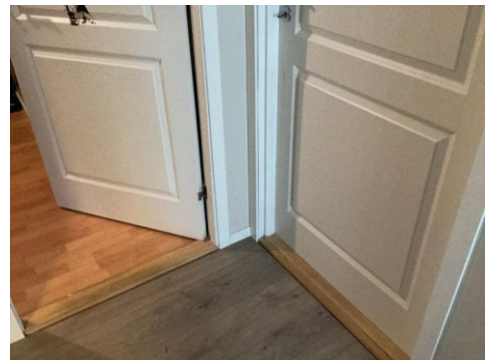
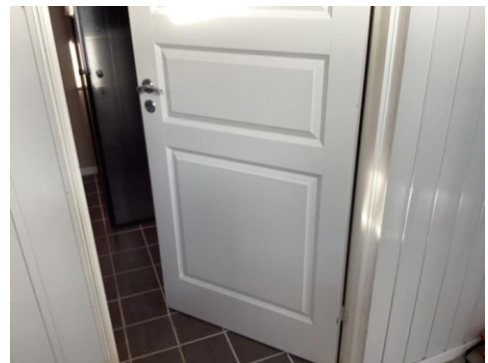
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom fra byggeår. Forskrifter fra 1969. Med grunnlag i alder, materialer på gulv og vegger samt manglende dokumentasjon gis TG3 iht. retningslinjer, dette som en helhetsvurdering.

Generell tilstand tilsier at rommet står foran renovering.

Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.v. dokumenteres.

Kontroll av rommet er umulig grunnet de stedlige forhold.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad er iht. eier utført i 2020. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater samt fliser i dusjområde. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

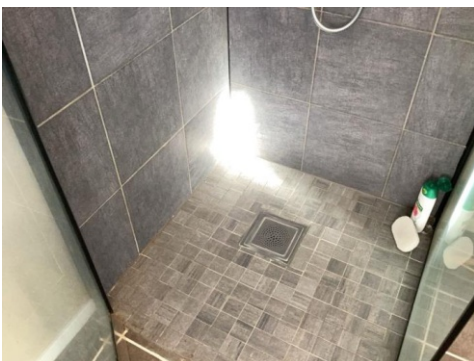
Veggplater er ført helt ned på flisgulv (uten sokkelflis og bekreftet membransjikt).

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggplater må monteres på sokkelflis (med tilfredsstillende membransjikt).

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Eksempel på ufagmessig utførelse

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnader er medtatt under punkt nedenfor.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Ikke tilfredsstillende utførelse



# Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende utførelse

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er utetthet som utløser TG3.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke tilfredsstillende utførelse



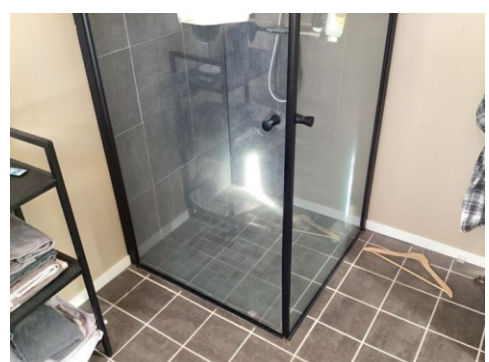
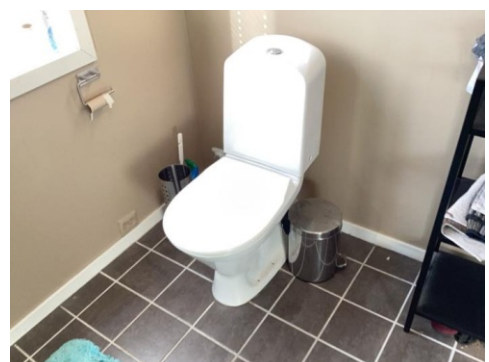
Ikke tilfredsstillende utførelse



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant,toalett og dusjvegger/hjørne.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Dørterskel uten luftespalte

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trappegang.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Innredningen ble skiftet i 2019 (brukt innredning).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempler på ikke fagmessig utførelse.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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



## ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

## ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe, luft/ luft. Produsert 2017.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Dekkplate må re-monteres.





# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1983**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Stedvis kvalitet av utførelse tilsier at det ikke er utført av fagperson.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Kontroll må foretas. Med grunnlag i alder, kapasitet og tilstand må det påregnes tiltak på det elektriske anlegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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





# Tilstandsrapport



Eksempler på fuktgjennomtrengning

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendig kledning av grunnmur med panel

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmur lar seg ikke kontrollere utvendig grunnet utvendig kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



## Terrengforhold

Bygningen er beliggende i relativt flatt terreng. Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal. I vesentlig grad er terrenget ved bygning flatt og lett hellende.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis helning mot bolig/ flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bolig. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering bør vurderes foretatt.



# Tilstandsrapport



## TG.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og ledningstype. Det legges til grunn at det mest sannsynlig er eldre rørtyper fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av utvendig rør nærmer seg



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m<sup>2</sup>/166 m<sup>2</sup>

Enebolig m/ garasje: Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Garasje, 7 Uinnredet kjellerrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 400 000

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 3 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 400 000

## Konklusjon markedsverdi

1 400 000

## Markedsvurdering

Eiendom med areal ca.1,5 da. med påstående enebolig m/ garasje er beliggende i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Sellevoll. Ca. 3 km til Dverberg, hvor det bl.a. er dagligvarebutikk, kafe, pub og småbåthavn. Ca. 35 km til Andenes, kommunesenter hvor det bl.a. fins div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly.

Bolig med sørøstvendt hovedfasade gir generelt et noe redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet preg av elde og slitasje samt stedvise bygningsmessige defekter/ skader.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et begrenset fungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Åveien 41 ,8485 DVERBERG<br>129 m <sup>2</sup> 1936 3 sov         | 31-05-2024 | 2 300 000 | <b>2 000 000</b> |           | 2 000 000 | <b>15 504</b>       |
| 2 Dverbergveien 383 ,8485 DVERBERG<br>55 m <sup>2</sup> 1905 2 sov  | 07-10-2020 | 850 000   | <b>850 000</b>   |           | 850 000   | <b>15 455</b>       |
| 3 Roksdalsveien 304 ,8485 DVERBERG<br>110 m <sup>2</sup> 1956 3 sov | 23-09-2024 | 1 200 000 | <b>1 200 000</b> |           | 1 200 000 | <b>10 909</b>       |
| 4 Raveien 14 ,8485 DVERBERG<br>127 m <sup>2</sup> 1970 4 sov        | 13-10-2019 | 1 050 000 | <b>1 340 000</b> |           | 1 340 000 | <b>10 551</b>       |
| 5 Åveien 444 ,8484 RISØYHAMN<br>152 m <sup>2</sup> 1976 3 sov       | 09-10-2023 | 1 600 000 | <b>1 550 000</b> |           | 1 550 000 | <b>10 197</b>       |
| 6 Bankveien 8 ,8485 DVERBERG<br>111 m <sup>2</sup> 1955 4 sov       | 17-08-2022 | 1 190 000 | <b>1 000 000</b> |           | 1 000 000 | <b>9 009</b>        |

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen                     | Kr.        | 8 000         |
| Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen. | Kr.        | 15 000        |
| Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen                              | Kr.        | 15 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>   | <b>Kr.</b> | <b>38 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig m/ garasje

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 5 900 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 500 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig m/ garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>3 400 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 400 000**

## 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. | 150 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 150 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 550 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

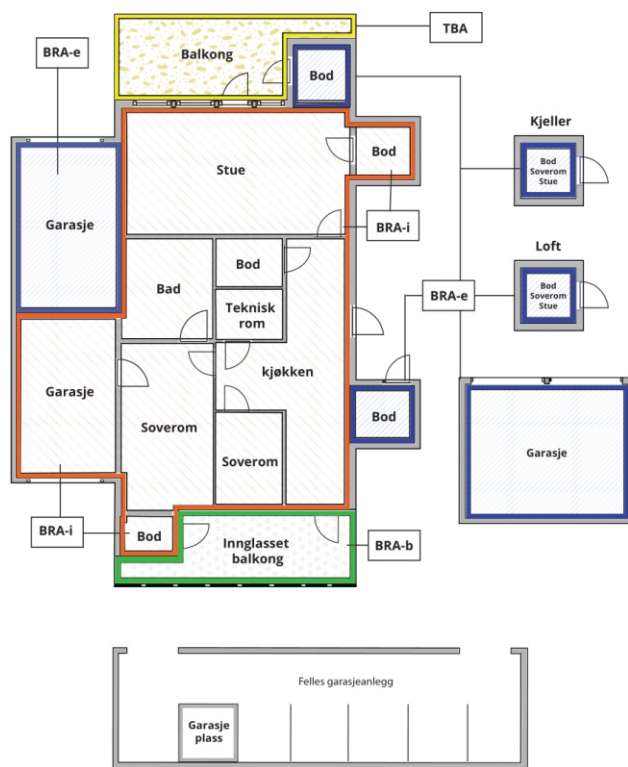
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig m/ garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 98                            | 18                          |                            | 116 | 68                              |                             | 116             |
| Kjeller        | 68                            |                             |                            | 68  |                                 | 24                          | 92              |
| <b>SUM</b>     | <b>166</b>                    | <b>18</b>                   |                            |     | <b>68</b>                       | <b>24</b>                   | <b>208</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>184</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2   | Garasje                     |                            |
| Kjeller   | Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Uinnredet kjellerrom 6, Uinnredet kjellerrom 7 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er betydelige avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget (gjelder tilbygget garasje). Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                     | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------|------------|------------|
| Enebolig m/ garasje | 98         | 86         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 11.9.2024 | Dag Daae Johansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde             | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|---------------------|-------------------|------------|
| 1871 ANDØY | 25   | 49   |      | 0    | 1472 m <sup>2</sup> | MÅLEBREV (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sellevollveien 176

### Hjemmelshaver

Olsen Tom-Roger

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Sellevoll.

Solåpen tomt, i fritt og åpent område med utsikt til sjø og fjell i flere retninger. I nærområdet er det vesentlig landbrukseiendommer og spredt boligbebyggelse.

Ca. 3 km til Dverberg, hvor det bl.a. er dagligvarebutikk, kafe, pub og småbåthavn.

Ca. 35 km til Andenes, kommunesenter hvor det bl.a. fins div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårds plass med gruset toppdekke.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Det er sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen da egenerklæring ikke er utfylt av eier.

Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon anbefales samtidig som begrensningen av informasjon til takstmannen må hensyntas i vurderinger.



## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 0        | 2019 | Gave |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                       | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Eier                              |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart                    | 10.09.2024 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Norges Eiendommer                 | 10.09.2024 |           | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Tegninger                         |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| "Megleropplysninger" fra kommunen | 14.05.2024 |           | Gjennomgått      | 25    | Nei     |
| Matrikelbrev                      | 12.04.2024 |           | Gjennomgått      | 7     | Nei     |
| Situasjonskart                    | 12.04.2024 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 bygningsfaglig 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QL7498>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder







Utskriftsdato: 21.11.2024 15:29:06

Brukernavn: ENOKSEN

## SAMMENSETTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoenvy Norge AS

## GRUNNBOK FAST EIENDOM

| Person    |           |            |       |       |        |             |
|-----------|-----------|------------|-------|-------|--------|-------------|
| Etternavn | Fornavn   | Mellomnavn | Alder | Kjønn | Status | Fødselsdato |
| OLSEN     | TOM-ROGER |            | 45    | M     | Bosatt | 28.01.1979  |

| Kilde           | Adresse            | Postnr | Poststed | Registrert |
|-----------------|--------------------|--------|----------|------------|
| Postens adresse | SELLEVOLLVEIEN 176 | 8485   | DVERBERG | 10.09.2021 |
| EasyConnect     |                    | 8485   | DVERBERG | 21.11.2024 |

Du har søkt på: Knr.: 1871 Gnr.: 25 Bnr.: 49 Fnr.: Snr.:

## Adresse(r):

Gateadresse: **Sellevollveien 176**  
Gatenr: **71347**  
Kommune: **Andøy**  
Postkrets: **8485 DVERBERG**  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk **Oppdatert per:21.11.2024 kl. 15.28**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## HJEMMELSOPLYSNINGER

## Rettighetshavere til eiendomsrett:

2019/533245-1/200 10.05.2019 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Gave  
Navn: **OLSEN TOM-ROGER**  
F.NR: XXXXXXXXXX  
Eiers adresse:

## Påtegning til hjemmel:

2024/1024565-1/200 26.01.2024 21:00

**TVANGSSALG BESLUTTET**  
Tingrett: Midtre Hålogaland  
saksnr: 23-159091TVA-TMHA/TSOR

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

## Heftelser i eiendomsrett:

2020/2918316-1/200 25.08.2020 21:00

**UTLEGGSFORRETNING**  
Avholdt dato: 18.08.2020 kl.:13:15  
Beløp: NOK 57 428  
Saksøkt: OLSEN TOM-ROGER



F.NR: [REDACTED]  
Saksøker: SKATTEETATEN  
ORG.NR: 974 761 076

2022/128568-1/200 02.02.2022 11:47

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 02.02.2022 kl.:11:24  
Beløp: NOK 106 483  
Saksøkt: OLSEN TOM-ROGER  
F.NR: [REDACTED]  
Saksøker: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
Prosessfullmektig: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/638435-1/200 14.06.2022 21:00

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 07.06.2022 kl.:12:13  
Beløp: NOK 234 208  
Saksøkt: OLSEN TOM-ROGER  
F.NR: [REDACTED]  
Saksøker: SKATTEETATEN  
ORG.NR: 974 761 076

2022/1075306-1/200 26.09.2022 17:04

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 26.09.2022 kl.:16:45  
Beløp: NOK 336 496  
Saksøkt: OLSEN TOM-ROGER  
F.NR: [REDACTED]  
Saksøker: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
Prosessfullmektig: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1109281-1/200 16.02.2024 12:22

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 14.02.2024 kl.:08:15  
Beløp: NOK 98 295  
Saksøkt: OLSEN TOM-ROGER  
F.NR: [REDACTED]  
Saksøker: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
Prosessfullmektig: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1982/6563-1/78 07.10.1982

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1871 GNR: 25 BNR: 6

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Budskjema

---

For eiendommen: Enebolig Dverberg

---

Adresse: Sellevollveien 176

---

Gårdsnummer: 25

---

Bruksnummer: 49

---

Jeg/vi legger herved inn et bud på kroner: \_\_\_\_\_ + omkostninger.

Budet er gyldig til den: \_\_\_\_\_ Klokken: \_\_\_\_\_

---

Under henvisning til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

---

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

---

Eventuelle forbehold:

---

Jeg bekrefter å ha lest forbrukerinformasjon om budgivning i denne salgsoppgave samt hele salgsoppgaven og godtar betingelsene. Jeg gir medhjelper fullmakt til å be tingretten utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33(1)

---

Budgiver 1:

Budgiver 2:

Personnummer

Personnummer

Adresse:

Adresse:

E-post:

E-post:

Tlf.nr.:

Tlf.nr.:

Underskrift

Underskrift:

Dato:

Dato:

---

## Finansiering

Følgende långiver kan gi opplysninger om min/vår finansiering:

---

Kontaktperson:

telefonnummer:

e-postadresse:

---

ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**

Advokatene Enoksen & Steiro AS  
Postboks 53 | 8401 Sortland  
Telefon 76 11 36 00 | Faks 76 11 36 01  
www.enoksensteiro.no





ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**

