



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Del av vertikaldelt tomannsbolig
2 750 000,-



Utvendige forhold

Øvreveien 19 A, 8450 Stokmarknes

Prisantydning: 2 750 000,-
Verditakst: 2 750 000,-
Byggeår: 1974

Ligningsverdi
Primærbolig: 595 095,-
Sekundærbolig: 2 380 379,-

Bebyggelsen: Tomannsbolig og garasje
P-rom: 123 m²
Bruksareal: 152 m²

Salgsoppgave av: 5. desember 2024

Tomteareal: 553,3 m²





Kjøkken



Viktig informasjon

Eiendomsbetegnelse

Gnr 65 bnr 706 i Hadsel kommune

Eier

Emilie Hansen
Nicolai Uhre Fredvang

Prisantydning

kr 2 750 000,-

Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kr. 545,-.

Samlede omkostninger utgjør kr 69 250,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 545,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

Boligtype

Vertikaldelt tomannsbolig

Standard

Normal

Uteområdet

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel/gårdsplass med gruset toppdekke.

Innhold

Av internt bruksareal inngår:

1. etasje: Stue, kjøkken, gang og soverom.
Underetasje: Vindfang, 2 ganger, 2 soverom, toalettrom, vaskerom og bod.

Bebyggelsen

Tomannsbolig og garasje

Arealbeskrivelse

BRA-i: 128 m²

TBA: 92 m²

P-rom: 123 m²

S-rom: 29 m²

Takstmannens fordeling av P-ROM og S-ROM er 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

1974

Antall soverom

3

Parkering

1 garasje og på gårdsplass.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Byggemåte

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

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.

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 tilfredsstillere dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Plast takrenner og nedløp.

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

Tak er utført som saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler, med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt altandør i tre og malt terrassedør i tre. Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv, altan i trekonstruksjon med glassfibertekking og terrasse i underetasje, i kombinasjon med trapp/platting ved hovedinngang, utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

INNVENDIG

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv. Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt panel, malte plater og fabrikkmalte plater.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue. Betonggulv i underetasje med påliggende laminatgulv. Murte vegger med innvendig utlekting og kledning.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad

Tidspunkt for utførelse av våtrom kan ikke bekrefte. Vurderinger med hensyn til alder er av den grunn skjønsmessig og må ansees om omtrentlig. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Veggene har baderomsplater og fabrikkmalte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Vaskerom

Tidspunkt for utførelse av våtrom kan ikke

Viktig informasjon

bekreftes. Vurderinger med hensyn til alder er av den grunn skjønnsmessig og må ansees om omtrentlig. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

KJØKKEN

Nyere og tidsmessig innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Takhøye overskap.

Underskap. Integreerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom; vinybelegg gulv. Malte plater på vegger.

Toalett. Innredning med servantbeslag.

Naturlig ventilering.

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).

Det er installert varmpumpe.

Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår,

div./noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.

Boligalarmanlegg med direktevarsling til sentral.

Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er mest

sannsynlig fra byggeår.

Murt grunnmur. Sannsynligvis stripefundamenter av betong eller såleblokk under grunnmur.

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

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er PE-rør (plast) når det gjelder avløpsledning og vanninntaksledning i plast.

MODERNISERING

Det er utført div. påkostninger, bl.a. nevnes renovering av bad i 1. etasje, etablering av vaskerom i underetasje,

Etablering av stor terrasse, skifte av ytterdører, skifte av innvendige dører, skifte av kjøkkeninnredning samt div. fornyelse og oppussing av innvendige overflater

LOVLIGHET

Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Det er noe mindre avvik vedr. rominndeling samt endret utnyttelse av rom i underetasje (ansees som ubetydelige forhold).

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som

stemmer med dagens bruk

Tegninger iht. kommunalt arkiv.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK TG3

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 (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, div./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. Skrusikringer.

Spørsmål til eier

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

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

Ukjent

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

Nei

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

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Viktig informasjon

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

TG3 utløses i dette tilfellet av punktet: "Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?"

Med grunnlag i opplyst og registrert status anbefales kontroll av eltaksmann eller elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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.

Boligalarmanlegg med direktevarsling til sentral. Brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei. Det er mangler ved brannslukningsapparat som utløser TG3.

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

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

AWIK SOM KAN KREVE TILTAK TG2

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Dører - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Vaskerom >

Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Vaskerom >

Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og

avløpsledninger

Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå vedlagte tilstandsrapport nøye.

Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet. Det er installert varmpumpe.

Eieform tomt

Eiet tomt med samlet areal på ca. 553,3 m2.

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Viktig informasjon

Ligningsverdi

Primærbolig kr 595 095,-
Sekundærbolig kr 2 380 379,-

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.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke forelagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for medhjelper.

Regulering/Offentlige planer

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Konsesjon

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

Utleie

Eiendommen er for tiden utleid til bolig.
Leiekontrakt er ikke forelagt medhjelper.
Kjøper må påregne å tre inn i evt. eksisterende leieavtaler

Meglers vederlag

Meglers vederlag er fastsatt i forskrift om

tvangssalg ved medhjelper.

Eierskifteforsikring

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

Heftelser som ikke blir slettet gjennom tvangssalget:

1974/3812-1/78 Rettigheter iflg. skjøte
01.07.1974 Rettighetshaver: knr:
1866, gnr: 65, bnr: 707
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

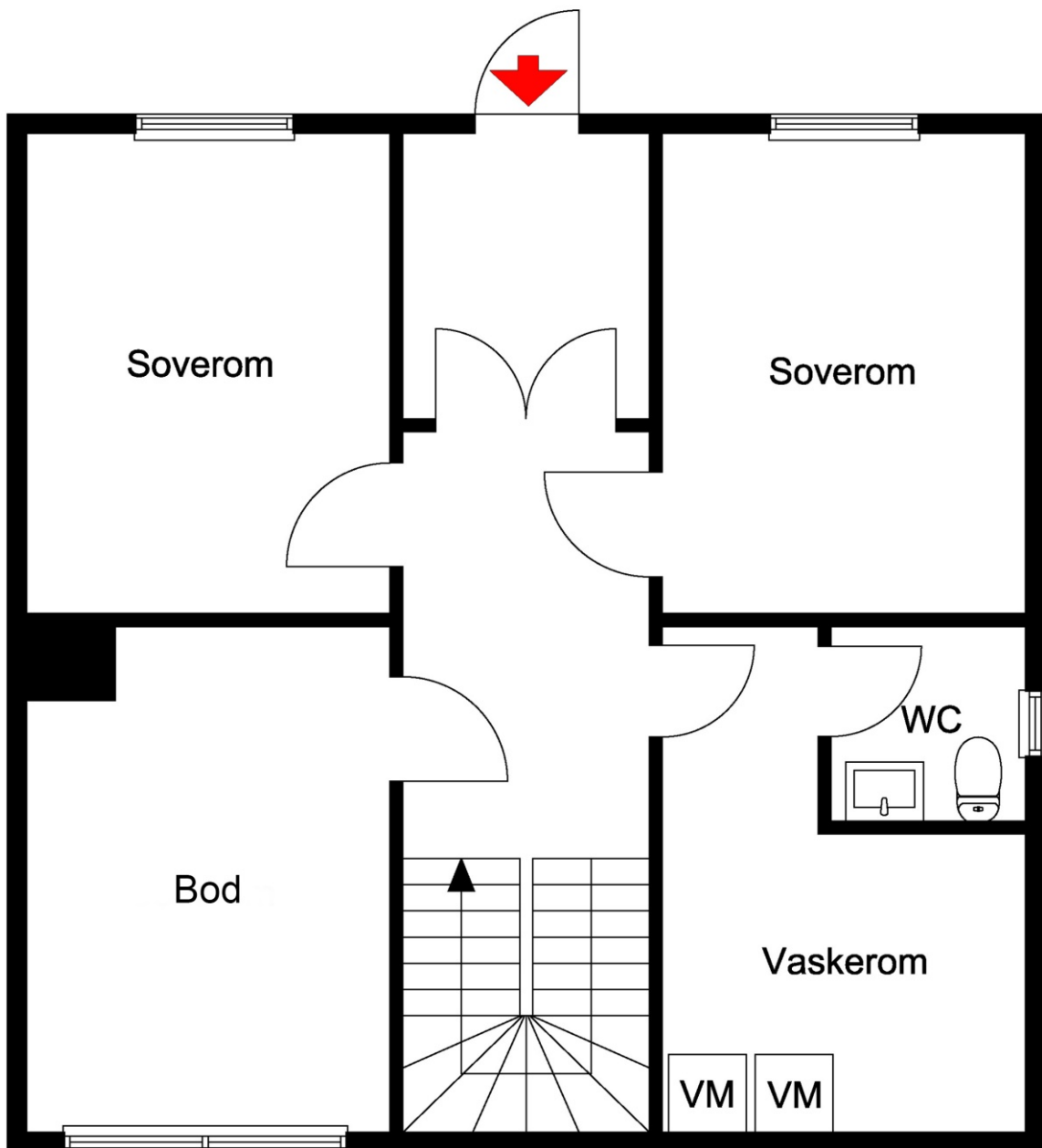
"I følge Bygningsrådets avgjørelse skal felles garasje for bnr 706 og 707 plasseres på bnr 707. Eieren av bnr 707 har derfor rett til å benytte en vei til sin tomt i 3 m bredde langs denne eiendommens nordlige grense."

En kopi av rettigheten ligger vedlagt



Spisestue/stue

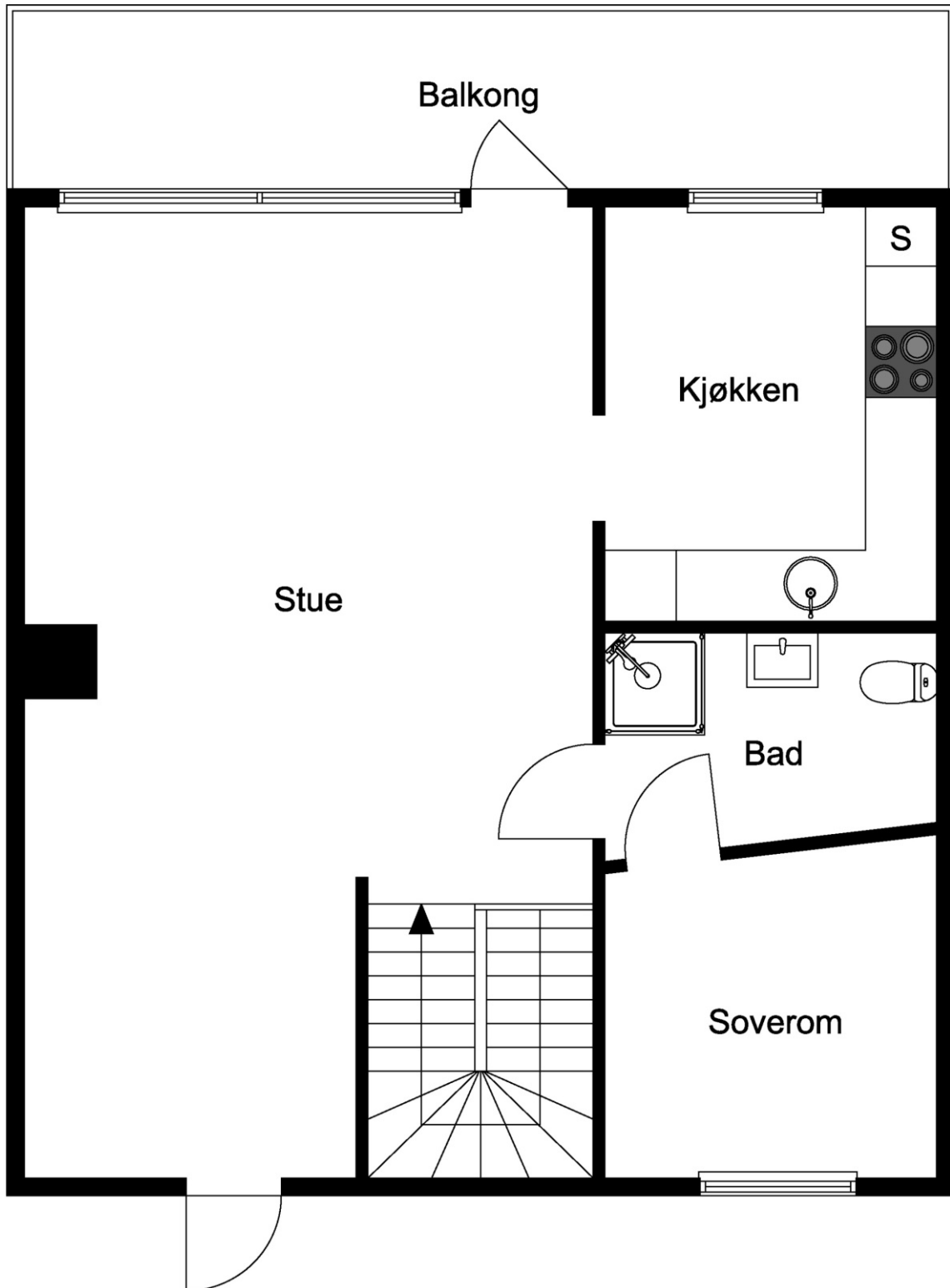
Plantegning



Avvikelse kan forekomme.

1 etasje

Plantegning



Avvikelse kan forekomme.

2 etasje

Plantegning



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

1 etasje

Plantegning



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

2 etasje



Bad

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 tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.



Toalettrom

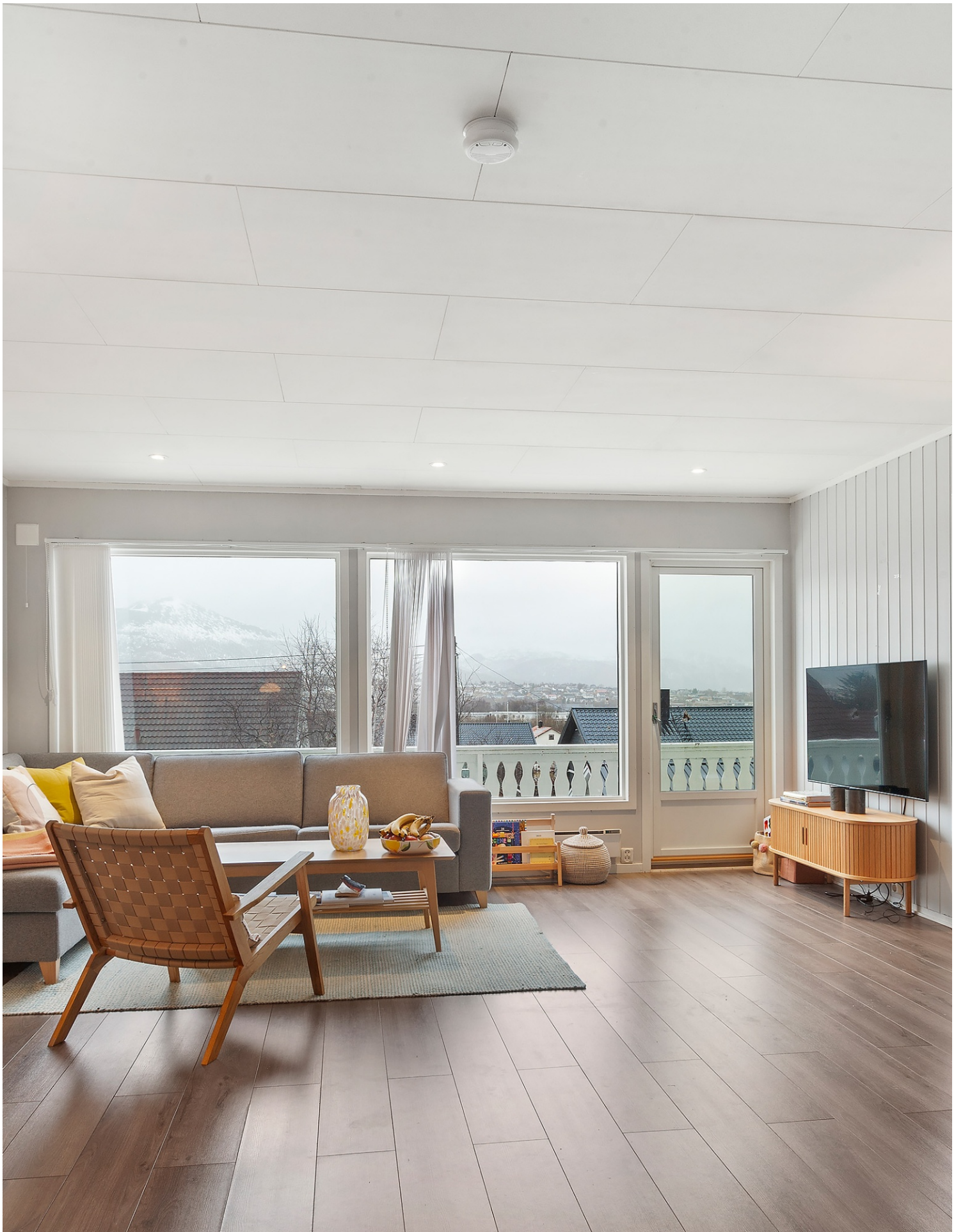


Hovedsoverom



Stue





Stue



Innkjørsel og garasje



Stue/spisestue og kjøkken



Soverom



Soverom







Gang og trappegang



Uteområde

Tilstandsrapport

 Del av vertikaldelt tomannsbolig
 Øvreveien 19 A, 8450 STOKMARKNES
 HADSEL kommune
 # gnr. 65, bnr. 706

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 15149-1620

Referansenummer: HY3705

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



TakstTeam
VETERÅLEN



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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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 normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.

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.

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Plast takrenner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tak er utført som saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler, med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt altandør i tre og malt terrassedør i tre.

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv, altan i trekonstruksjon med glassfibertekking og terrasse i underetasje, i kombinasjon med trapp/platting ved hovedinngang, utført i trekonstruksjon med spaltegulv

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 malt panel, malte plater og fabrikkmalte plater.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue.

Betonggulv i underetasje med påliggende laminatgulv. Murte vegger med innvendig utlekting og kledning.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Tidspunkt for utførelse av våtrom kan ikke bekreftes. Vurderinger med hensyn til alder er av den grunn skjønnsmessig og må ansees om omtrentlig. Ingen dokumentasjon er fremlagt. Veggene har baderomsplater og fabrikkmalte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Vaskerom

Tidspunkt for utførelse av våtrom kan ikke bekreftes. Vurderinger med hensyn til alder er av den grunn skjønnsmessig og må ansees om omtrentlig. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere og tidsmessig innredning med glatte fronter og laminat

benkeplate. Takhøye overskap. Underskap. Integreerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom; vinybelegg gulv. Malte plater på vegger.

Toalett. Innredning med servantbeslag. Naturlig ventilering.

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).

Det er installert varmpumpe.

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

Boligalarmanlegg med direktevarsling til sentral.

Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra byggeår.

Murt grunnmur. Sannsynligvis stripefundamenter av betong eller såleblokk under grunnmur.

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

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er PE-rør (plast) når det gjelder avløpsledning og vanninntaksledning i plast.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	152 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	128 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Det er noe mindre avvik vedr. rominndeling samt endret utnyttelse av rom i underetasje (ansees som ubetydelige forhold).

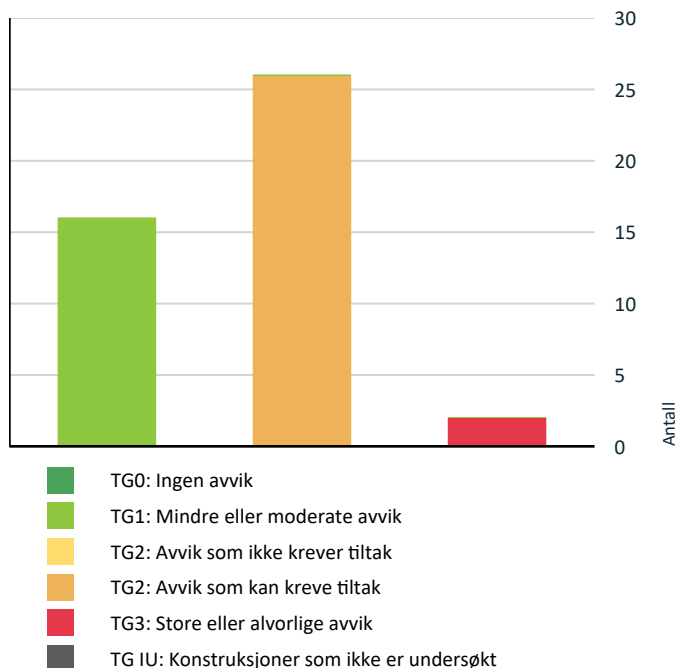
Ett rom i underetasje (i bakre del av bolig) som benyttes som soverom er medtatt i rapport som bod, dette med grunnlag i lovlighetsvurderinger.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger iht. kommunalt arkiv.

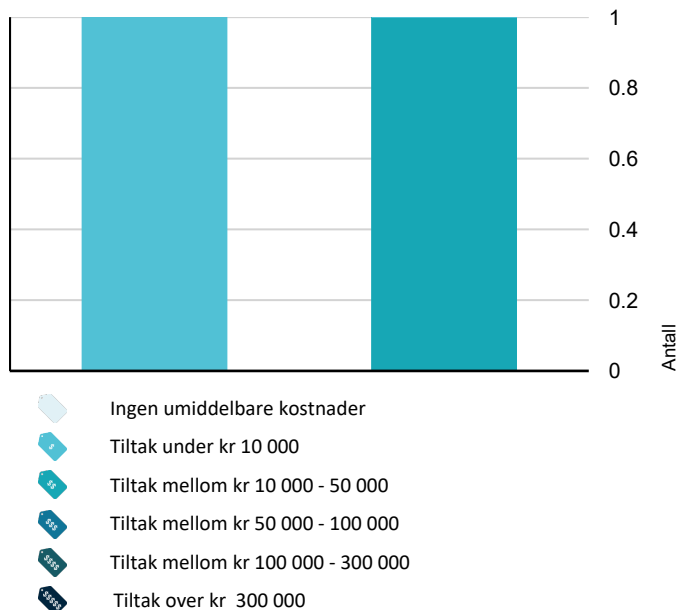
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

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.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er iht. retningslinjer vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Iht. eier

Anvendelse
Bolig (til eget bruk)

Standard
Boligen har gjennomgående normal standard/ kvalitet, hensyntatt alder, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er utført div. påkostninger, bl.a. nevnes renovering av bad i 1. etasje, etablering av vaskerom i underetasje, etablering av stor terrasse, skifte av ytterdører, skifte av innvendige dører, skifte av kjøkkeninnredning samt div. fornyelse og oppussing av innvendige overflater
---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse.

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.



TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Taknedløp mangler stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrenner/ nedløp monteres der det mangler.



Eksempel på manglende nedløp/ takrenne.



Takstige mangler

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

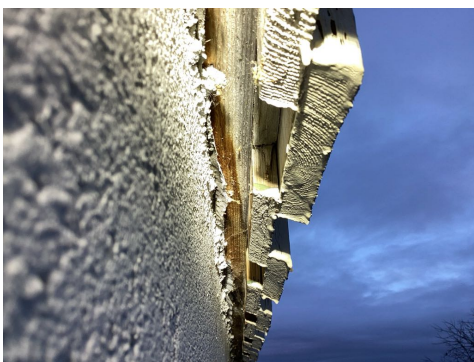
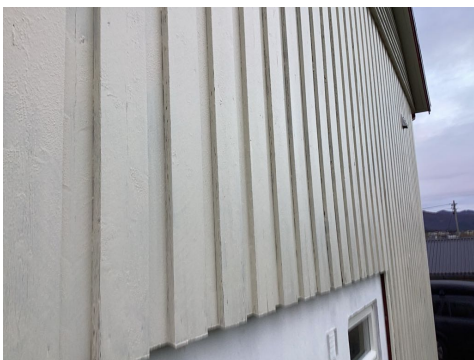
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

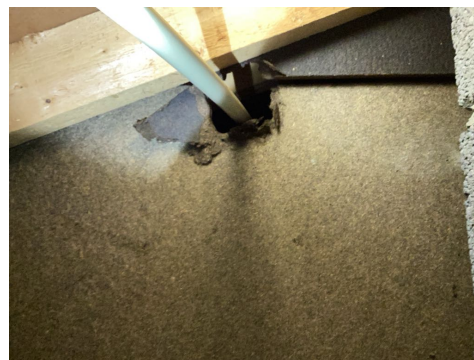
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Nærmere kontroll av bordkledning anbefales. Med grunnlag i alder bør stedvis utbedring bør påregnes innen rimelig tid.



Eksempel på manglende lufting ved raft



Eksempel på utetthet i brannskillende konstruksjon

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak er utført som saltak med prefabrikerte takstoler, med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ikke tilfredsstillende utførelse og tetthet av brannskillende konstruksjoner/ - materialer mot tilstøtende boenhet på loftsrom.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må foretas nærmere kontroll av brannskillende konstruksjoner.

Tiltak må påregnes.



Rester av vepsebol. Loftsrom bør kontrolleres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Manglende beslag (det skal være beslag over og under vinduer).

Konsekvens/tiltak

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

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.)



Eksempel på råteskade ved omramming



Eksempel på manglende beslag

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslag (det skal være beslag på nedre del).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Dører - 3

Bygningen har malt terrassedør i tre.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt altandør i tre.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslag (det skal være beslag på nedre del).



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

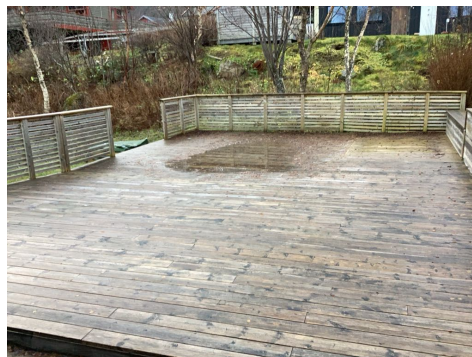
- Det er avvik:

Stedvis skjevhet i terrassekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll anbefales.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Altan i trekonstruksjon, med glassfibertekking. Trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er generelt preget av elde, slitasje og stedvis skader.

Eldre glassfibertekking.

Noe rustbefengte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak/ utbedring bør påregnes (med grunnlag i registrert tilstand og alder).



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Terrasse i underetasje, i kombinasjon med trapp/platting ved hovedinngang, utført i trekonstruksjon med spaltegulv

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



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 malt panel, malte plater og fabrikkmalte plater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktskadet himling (soverom). Tørt ved befaring.
Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør forventes, med grunnlag i de registrerte forhold.



Fuktskadet himling, soverom

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Fremskaff dokumentasjon om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Eksempel på riss/ sprekke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv med påliggende laminatgulv. Murte vegger med innvendig utlekting og kledning.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

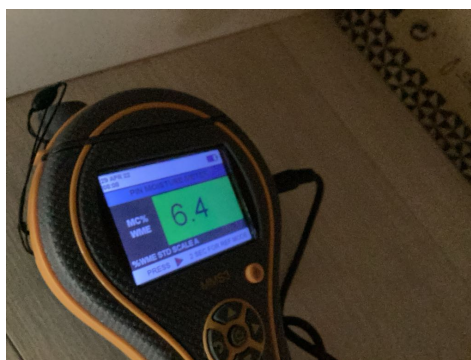
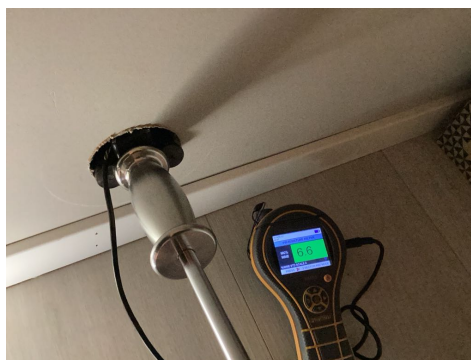
Asfaltapp på mur og isolasjon med direkte kontakt med både mur og veggplater er ikke iht. anbefalinger.

Innvendig utlekting av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendig utlekting av grunnmurer anbefales generelt å kontrolleres jevnlig. Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner, og stedvis risikokonstruksjoner, og bør holdes under jevnlig tilsyn. Med grunnlag i alder bør det påregnes tiltak innen rimelig tid.



Tilfredsstillende fuktindikasjonsmåling

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

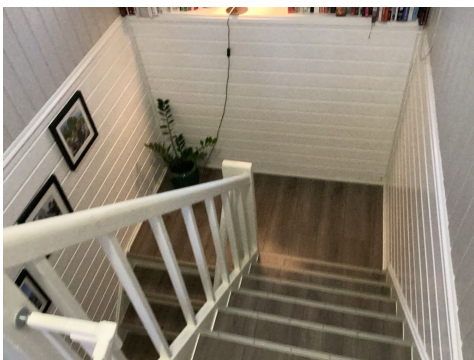
Boligen har malt tretrapp.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



! TG 2 Innvendige dører

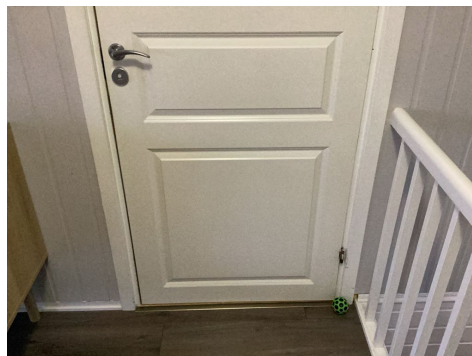
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

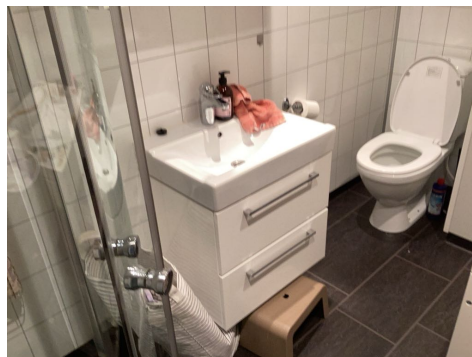


VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

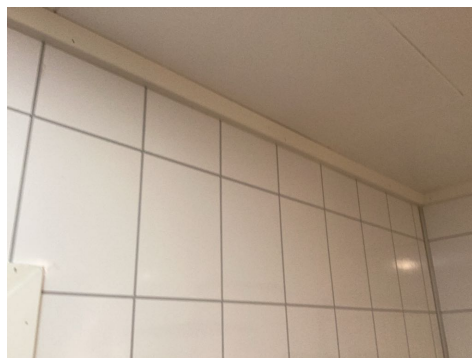
Tidspunkt for utførelse av våtrom kan ikke bekreftes. Vurderinger med hensyn til alder er av den grunn skjønsmessig og må anses om omtrentlig. Ingen dokumentasjon er fremlagt.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og fabrikkmalte plater. Taket har himlingsplater.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilnærmet flatt gulv, men det er forskriftsmessig utførelse av membran med oppbrett ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

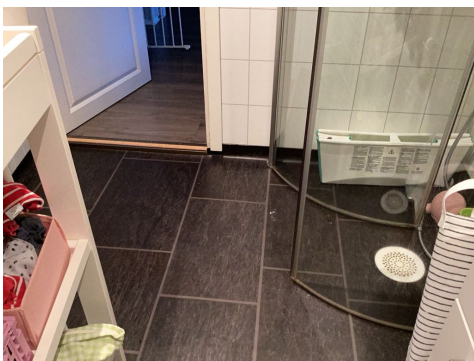
Fungerer inntil videre, men de nevnte utførelser må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk

For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



Eksempel på ufagmessig utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

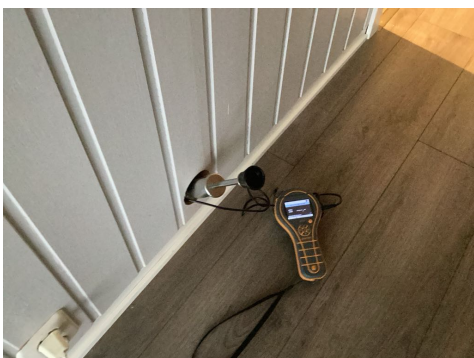


Dørterskel uten luftespalte

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > VASKEROM

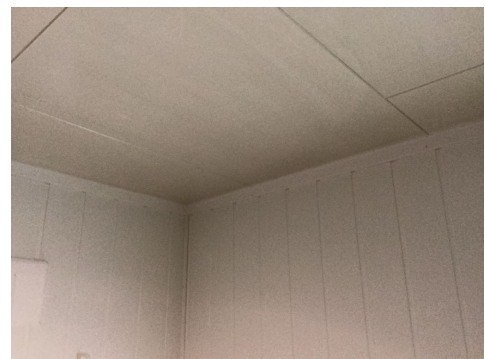
Generell

Tidspunkt for utførelse av våtrom kan ikke bekreftes. Vurderinger med hensyn til alder er av den grunn skjønnsmessig og må ansees om omtrentlig. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilnærmet flatt gulv, men det er forskriftsmessig utførelse av membran med oppbrett ved dør. Utførelse av hjørner er ikke i fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hjørner må ettersees jevnlig. Tiltak utføres ved registrert behov.

Fungerer inntil videre, men de nevnte utførelser må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk

For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



Eksempel på ufagmessig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

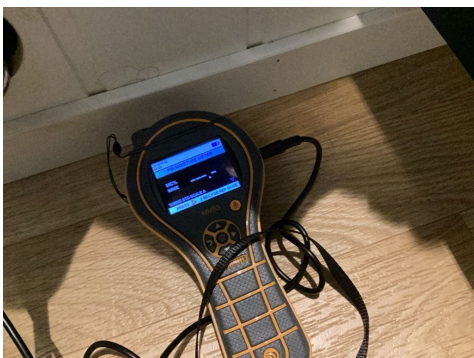


Dørterskel uten luftespalte

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyere og tidsmessig innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Takhøye overskap. Underskap. Integreerte hvitevarer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom; vinybelegg gulv. Malte plater på vegger.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Toalett. Innredning med servantbeslag. Naturlig ventilering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- 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 avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG 3 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 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, div./noe fornyet i ettetid, 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. Skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- 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?
Ja
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

TG3 utløses i dette tilfellet av punktet: "Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?"
Med grunnlag i opplyst- og registrert status anbefales kontroll av el-takstmann eller elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligalarmanlegg med direktevarsling til sentral. Brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er mangler ved brannslukningsapparat som utløser TG3.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Sannsynligvis stripefundamenter av betong eller såleblokk under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Bygningen er beliggende i hellende 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:

Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire.

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 fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er PE-rør (plast) når det gjelder avløpsledning og vanninntaksledning i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet brukstid er oppbrukt.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje (til eget bruk)

Byggeår

1987

Kommentar

Byggetillatelse gitt dette år. Regnes som byggeår da det ikke er fremlagt annen informasjon.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak med tekking med stålplater, takrenner, vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning.

Innvendig platekledning av vegger og himling.

Betonggulv, gangdør, leddport med portåpner, strøm .

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

128 m²/128 m²

Del av vertikaldelt tomannsbolig: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vindfang, 2 Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 600 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca 0,55 da., med påstående del av vertikaldelt tomannsbolig som endeleilighet mot øst, samt frittstående garasje, er beliggende i barnevennlig og attraktivt boligområde, med gangavstand til bl.a. skoler og barnehage samt turterreng for vinter- og sommeraktivitet.

Bolig med nordvendt hovedfasade gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet de utførte påkostninger.

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ripsbærveien 1A ,8450 STOKMARKNES 70 m ² 1982 2 sov	25-05-2022	2 290 000	2 300 000		2 300 000	32 857
2 Jordbærveien 1A ,8450 STOKMARKNES 70 m ² 1984 2 sov	30-04-2023	2 150 000	2 200 000		2 200 000	31 429
3 Ripsbærveien 1A ,8450 STOKMARKNES 70 m ² 1982 2 sov	08-07-2020	1 920 000	2 010 000		2 010 000	28 714
4 Muldebærveien 9B ,8450 STOKMARKNES 67 m ² 1980 2 sov	16-09-2020	1 600 000	1 760 000		1 760 000	26 269
5 Øvreveien 11B ,8450 STOKMARKNES 114 m ² 1973 3 sov	24-07-2024	2 500 000	2 300 000		2 300 000	20 175

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
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Del av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 250 000

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66			66	80
Underetasje	62			62	12
SUM	128				92
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad		
Underetasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Toalettrom, Vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe mindre avvik vedr. rominndeling samt endret utnyttelse av rom i underetasje (ansees som ubetydelige forhold). Ett rom i underetasje (i bakre del av bolig) som benyttes som soverom er medtatt i rapport som bod, dette med grunnlag i lovlighetsvurderinger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Ikke tilfredsstillende utførelse og tetthet av brannskillende konstruksjoner/ - materialer mot tilstøtende boenhet på loftstrom. Det må foretas nærmere kontroll. Tiltak må påregnes.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	

SUM		24
SUM BRA	24	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger iht. kommunalt arkiv.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Del av vertikaldelt tomannsbolig	123	5
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Dag Daae Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	706		0	553.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvreveien 19 A

Hjemmelshaver

Hansen Emilie, Fredvang Nicolai Uhre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng, øst for sykehuset i etablert boligfelt på Søndre. Barnevennlig beliggenhet med grei adkomst fra kommunal veg. Eiendommen har nærhet til turterreng for sommer- og vinteraktivitet. Gangavstand til bl.a. skoler, barnehage, idrettsanlegg og Stokmarknes sentrum. Stokmarknes, by og kommunesenter, har bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.
Innkjørsel/gårdsplass 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.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med del av vertikaldelt bolig og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Tomannsbolig, vertikaldelt".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	30.10.2024		Fremvist	1	Nei
Eier	11.11.2024		Fremvist	1	Nei
Tegninger	18.12.1973	Bolig	Innhentet	2	Nei
Norges Eiendommer	10.11.2024		Innhentet	2	Nei
Situasjonskart	10.11.2024		Innhentet	1	Nei
Tegninger		Garasje. Udatert	Innhentet	1	Nei
Sjekkliste el-anlegg	11.11.2025		Fremvist	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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 boligomsetningen. 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/HY3705>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Utskriftsdato: 03.12.2024 15:00:07

Brukernavn: ENOKSEN

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
FREDVANG	NICOLAI	UHRE	28	M	Bosatt	22.07.1996

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	SANDSTRANDVEIEN 5	8416	SORTLAND	25.02.2022
EasyConnect	SANDSTRANDVEIEN 5	8416	SORTLAND	01.03.2021

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
HANSEN	EMILIE		25	K	Bosatt	04.03.1999

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	LINERLEVEIEN 26 A	8450	STOKMARKNES	12.08.2023
EasyConnect	LINERLEVEIEN 26 A	8450	STOKMARKNES	01.03.2021

Du har søkt på: Knr.: 1866 Gnr.: 65 Bnr.: 706 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Øvreveien 19 A
Gatenr: 2053
Kommune: Hadsel
Postkrets: 8450 STOKMARKNES
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:03.12.2024 kl. 14.55

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2019/60059-1/200 15.01.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 830 000
Omsetningstype: Fritt salg
Navn: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 2
Eiers adresse:
Navn: HANSEN EMILIE
F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 2
Eiers adresse:

Påtegning til hjemmel:

2024/1738843-1/200 25.07.2024 21:00

TVANGSSALG BESLUTTET
Tingrett: MIDTRE HÅLOGALAND
saksnr: 24-059606TVA-TMHA/TSOR

HEFTELSE

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:

1974/3812-1/78 01.07.1974	<p>RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Rettighetshaver: KNR: 1866 GNR: 65 BNR: 707 Bestemmelse om garasje/parkering Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE</p>
2019/60074-1/200 15.01.2019 21:00	<p>PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 230 000 Pantøver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE ORG.NR: 952 706 365</p>
2019/60096-1/200 15.01.2019 21:00	<p>PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 600 000 Pantøver: HADSEL KOMMUNE ORG.NR: 958 501 420</p>
2019/60096-2/200 15.01.2019 21:00	<p>** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/60074-1/200</p>
2020/2036234-1/200 28.01.2020 09:37	<p>UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 28.01.2020 kl.:09:29 Beløp: NOK 52 091 Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE F.NR: ██████████ Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: SANTANDER CONSUMER BANK AS ORG.NR: 983 521 592 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG NICOLAI UHRE ELEKTRONISK INNSENDT</p>
2024/2280619-1/200 25.11.2024 21:00	<p>** TINGLYSING PÅ NYTT</p>
2020/2036370-1/200 28.01.2020 09:49	<p>UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 28.01.2020 kl.:09:45 Beløp: NOK 14 864 Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE F.NR: ██████████ Saksøker: BANK NORWEGIAN ASA ORG.NR: 991 455 671 Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG NICOLAI UHRE ELEKTRONISK INNSENDT</p>
2020/2312365-1/200 06.04.2020 13:13	<p>UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 03.04.2020 kl.:13:05 Beløp: NOK 19 259 Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE F.NR: ██████████ Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: KREDINOR FINANS AS ORG.NR: 919 628 103 Prosessfullmektig: MODHI COLLECT AS ORG.NR: 948 063 603 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG NICOLAI UHRE ELEKTRONISK INNSENDT</p>
2023/43195-1/200 12.01.2023 21:00	<p>** ENDRING VED FUSJON TIL: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 FRA: MODHI COLLECT AS ORG.NR: 948 063 603</p>

- 2020/2312428-1/200 06.04.2020 13:18 UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 06.04.2020 kl.:13:14
Beløp: NOK 75 549
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: AXACTOR CAPITAL AS
ORG.NR: 917 983 747
Prosessfullmektig: AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911 831 392
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
** TINGLYSING PÅ NYTT
- 2024/2108570-1/200 17.10.2024 21:00**
- 2020/2312469-1/200 06.04.2020 13:21 UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 06.04.2020 kl.:13:18
Beløp: NOK 28 075
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: MORROW BANK ASA
ORG.NR: 998 997 801
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
** TINGLYSING PÅ NYTT
- 2024/2083296-1/200 11.10.2024 21:00**
- 2020/2312527-1/200 06.04.2020 13:24 UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 06.04.2020 kl.:13:22
Beløp: NOK 15 298
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
** TINGLYSING PÅ NYTT
- 2024/2316744-1/200 02.12.2024 15:38**
- 2020/2646881-1/200 25.06.2020 08:12 UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 25.06.2020 kl.:08:06
Beløp: NOK 67 775
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: INTRUM CAPITAL AS
ORG.NR: 958 422 830
Prosessfullmektig: INTRUM OBLIGATIONS AS
ORG.NR: 945 153 547
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2020/3245507-1/200 28.10.2020 13:29 UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 28.10.2020 kl.:13:17
Beløp: NOK 357 202
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Prosessfullmektig: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2021/1348708-1/200 27.10.2021 17:39 UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 27.10.2021 kl.:17:35

- 2023/43196-1/200 12.01.2023 21:00
Beløp: NOK 25 584
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
Prosessfullmektig: MODHI COLLECT AS
ORG.NR: 948 063 603
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
** ENDRING VED FUSJON
TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
FRA: MODHI COLLECT AS
ORG.NR: 948 063 603
- 2022/42200-1/200 12.01.2022 10:15
UTLEGGSFORRETNING
Avholdt dato: 12.01.2022 kl.:10:01
Beløp: NOK 6 487
Saksøkt: HANSEN EMILIE
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: IF SKADEFORSIKRING NUF
ORG.NR: 981 290 666
Prosessfullmektig: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: HANSEN EMILIE
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2022/164126-1/200 10.02.2022 14:03
UTLEGGSFORRETNING
Avholdt dato: 10.02.2022 kl.:12:34
Beløp: NOK 99 317
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: AXACTOR CAPITAL AS
ORG.NR: 917 983 747
Prosessfullmektig: AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911 831 392
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2022/928190-1/200 23.08.2022 12:58
UTLEGGSFORRETNING
Avholdt dato: 23.08.2022 kl.:12:23
Beløp: NOK 29 458
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Saksøker: SVEA BANK AB FILIAL I NORGE
ORG.NR: 927 869 187
Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2023/87925-1/200 25.01.2023 10:37
UTLEGGSFORRETNING
Avholdt dato: 25.01.2023 kl.:10:29
Beløp: NOK 23 386
Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG NICOLAI UHRE
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2023/88098-1/200 25.01.2023 10:52
UTLEGGSFORRETNING
Avholdt dato: 25.01.2023 kl.:10:46

Beløp: NOK 5 231
 Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
 F.NR: [REDACTED]
 Prosessfullmektig: KREDINOR AS
 ORG.NR: 927 901 048
 Saksøker: NORANETT HADSEL AS
 ORG.NR: 917 983 550
 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
 NICOLAI UHRE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2023/582580-1/200 06.06.2023 11:19

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 06.06.2023 kl.:08:00
 Beløp: NOK 73 762
 Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
 F.NR: [REDACTED]
 Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
 ORG.NR: 971 648 198
 Saksøker: STATENS LÅNEKASSE
 ORG.NR: 960 885 406
 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
 NICOLAI UHRE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2023/888742-1/200 21.08.2023 10:32

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 21.08.2023 kl.:10:17
 Beløp: NOK 11 635
 Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
 F.NR: [REDACTED]
 Prosessfullmektig: KREDINOR AS
 ORG.NR: 927 901 048
 Saksøker: KREDINOR FINANS AS
 ORG.NR: 919 628 103
 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
 NICOLAI UHRE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2023/889004-1/200 21.08.2023 10:49

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 21.08.2023 kl.:10:45
 Beløp: NOK 10 935
 Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
 F.NR: [REDACTED]
 Prosessfullmektig: KREDINOR AS
 ORG.NR: 927 901 048
 Saksøker: KREDINOR FINANS AS
 ORG.NR: 919 628 103
 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
 NICOLAI UHRE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2023/919014-1/200 28.08.2023 21:00

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 21.08.2023 kl.:10:51
 Beløp: NOK 22 723
 Saksøkt: FREDVANG NICOLAI UHRE
 F.NR: [REDACTED]
 Prosessfullmektig: PRA GROUP NORGE AS
 ORG.NR: 995 262 584
 Saksøker: AK NORDIC AB
 LØPENR:
 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: FREDVANG
 NICOLAI UHRE

GRUNNDATA

1974/3058-1/78 28.05.1974

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1866 GNR: 65 BNR: 679

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

ADVOKATENE ENOKSEN & STEIRO AS
BOKS 53
8401 SORTLAND
8401 SORTLAND

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Målfrid Berg
Vår referanse: 3637657/25392189
Bestilling: C3 2024-12-04 9

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3812	78	1.7.1974	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866 HADSEL	65	706	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1885
OSLO

7106 - 47

stempel nr. kr. 80.-

Skjøte

Dagbok nr. 3812 19 74
Vesterålen sctenskriverembete
Obj. 1/7.74

Undertegnede Steinsvik Materiallager,
Arnulv Steinsvik, Bø i Vesterålen, født 10/5-1917.
 (Datum og årstall)
 skjøter og overdrar herved til Steinsvik Materiallager Melbu A/S
 født
 (Datum og årstall)
 min/vår eiendom "Søndrefelt" Nr. 4A
 g.nr. 65 br.nr. 706 av skyld mk. i Hadsel herred¹⁾
 matr.nr. til gate/vei i¹⁾
 for en kjøpesum stor kr. 7.755,-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Ifølge Bygningsrådets avgjørelse skal felles garasje for bnr. 706 og 707 plasseres på bnr. 707. Eieren av bnr. 707 har derfor rett til å benytte en vei til sin tomt i 3 m bredde langs denne eiendoms nordlige grense.

Bø i Vesterålen den 28. juni 1974.
Arnulv Steinsvik
 (Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Arnulv Steinsvik,
 har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Sigbjørn *Rasmus*
 Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmedler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Bø i Vesterålen den
Arnulv Steinsvik

Vi/Jeg bekrefter herved at
 har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Sigbjørn *Rasmus*
¹⁾ Det som ikke passer strykes.
 NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

48



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 eigeendom (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: Del av 2-mannsbolig

Adresse: Øvreveien 19 A, 8450 Stokmarknes

Gårdsnummer: 65

Bruksnummer: 706

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

