

Hallveien 239



Enebolig



Takst
350 000,-



BRA 211 m2



Om oss

Advokatfellesskapet Brønnøysund AS tilbyr eiendomsmeglertjenester med våre advokater som ansvarlige meglere, med fokus på trygghet for kjøper og selger til en riktig pris.

Du får nytte av et innarbeidet system for oppfølging og kontakt med kjøpere og selgere, rådgivning basert på lokalkunnskap og juridisk kompetanse, med trygghet i bud- og oppgjørsprosess.



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Budskjema





Velkommen til Hallveien 239

Enebolig på Hall, ved Holm i Bindal. Beliggenheten er landlig, med gode sol- og utsiktsforhold.

Boligen består av hovedplan og kjeller. På hovedplan finner du tre soverom, stue, kjøkken, bad, separat toalettrom, vaskerom og godt med lagringsplass. Kjelleren består av bodareal.

På generelt grunnlag har huset behov for renovering og oppgradering, både innvendig og utvendig. Strøm og vann har over tid vært frakoblet.

Nøkkelopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg.
Viser også til betingelser senere i dokumentet.

MATRIKKELNR

1811/16/26

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

John Einar Pedersen

TOMT

1 875 m2 eiet tomt

REGULERING

LNf-areal for spredt bebyggelse.
Kontakt kommunen for detaljer.

BYGGEÅR

1964

AREAL

BRA 211 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller
midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING

G – RØD

TAKST

kr 350 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 8 750,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 359 840,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 7 852,- pr. år for 2026
Privat vannforsyning, ukjent type
Privat avløp, septiktank

RENOVASJONSAVGIFT

Inkludert i kommunale avgifter i følge
opplysninger tilsendt fra kommunen

FORMUESVERDI

kr 87 500,- for 2026 som primærbolig

GENERELL INFORMASJON I TVANGSSALG

Medhjelpers godtgjørelse er fastsatt av forskrift
om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.

Totalbeløpet overføres til medhjelpers
klientkonto. Kontonummer oppgis ved
stadfestelse fra Tingretten.

KOMMUNALE AVGIFTER/RENOVASJON

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

RYDDING/RENGJØRING

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



AREAL/INNHold

Arealmåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tilstandsrapport ihht. nyeste arealstandard.

- BRA-i (internt bruksareal) : 109 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 102 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 48 m²*

*Platt ved inngang og terrasse utenfor stue. Oppgitt areal er samlet for disse to.

Innhold:

Hovedetasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, toalettrom

Kjeller: Bod, bod 2 (totalt 102 m²)

INNBO/LØSØRE

Eiendommen selges "som den er". Medhjelper har ingen hjemmel til å be hjemmelshaver om å rydde eller vaske.

OPPVARMING

Det er pipe i boligen, og en montert vedovn. Kommunen opplyser at pipen ikke er feiet siden 2017. Finnes avvik - se tilstandsrapport.

Annen form for oppvarming er usikkert, da strøm har vært frakoblet over tid.

ADGANG TIL Utleie

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen i sin helhet.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert.

Økonomiske heftelser slettes ved salg.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning.

Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.



BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Drevland AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud. Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2. Dette gjelder både innvendig og utvendig. Det er også registrert død mus i boligen, og dermed anbefalt å utføre undersøkelser for å finne trekkveier inn i bolig. Se vedlagt tilstandsrapport for detaljer rundt disse punktene.

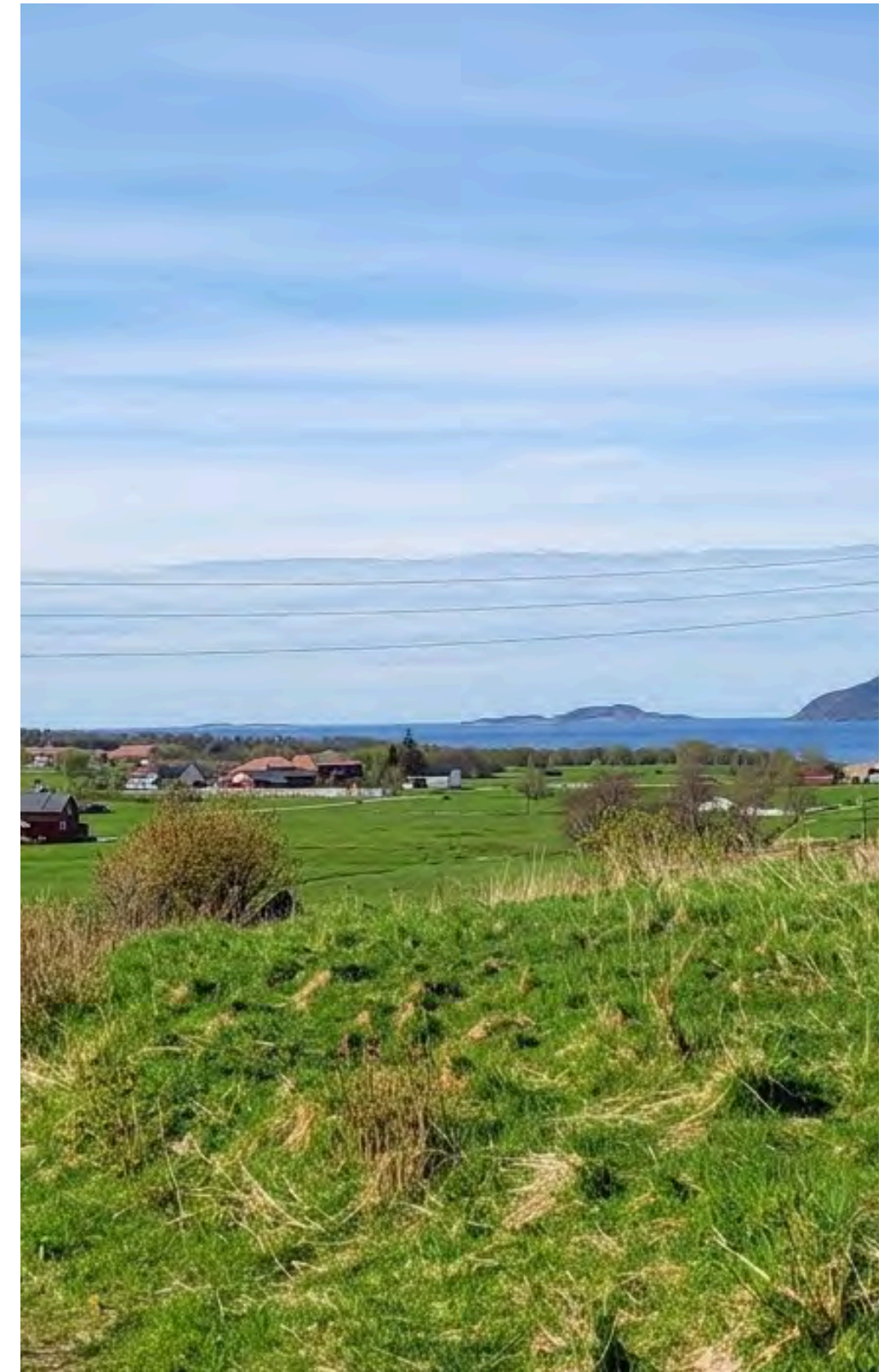
Det finnes konstruksjoner som ikke er undersøkt, herunder takkonstruksjon/loft. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ingen mulighet til vurdering. Det var ikke strøm i bolig under befaring, dermed er ikke avtrekk på kjøkken funksjonstestet. Det er ikke utført hulltaking på vaskerom, da det ikke er brukt som våtrom per i dag.

Vannlås virker å være tett, se detaljer på s. 20 i tilstandsrapport.

Ukjent status vann og avløp, ikke tilknyttet kommunalt system.

Vann frakoblet under takstmannens befaring. Dermed usikker funksjon.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg og at kjøper derfor har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktelse og må bekrefte at salgsoppgave er gjennomgått før bud formidles. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg.

Meglers/medhjelpers godtgjørelse er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser i kap. 11, særlig §§ 11-25 til 11-42. Her presiseres det blant annet at et kjøp gjennom tvangssalg ikke kan heves, men at et prisavslag kan kreves gjennom søksmål dersom eiendommen har mangler.

En mangel foreligger når eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, om medhjelper har unngått å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få - dersom dette antas å ha innvirket på kjøpet.

Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget. En slik tilbaketrekking gir ikke grunnlag for å kreve erstatning.

BETINGELSER



Informasjon om bud i tvangssalg

Det vises til tvangsfullbyrdelsesloven, særlig §§ 11-25 til 11-32. Bud avgis skriftlig til medhjelper. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Medhjelper er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til saksøkeren, og kan også kreve en finansieringsplan.

Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det tas hensyn til kortere bindingstid. Bud kan ikke anses som mottatt av medhjelper før du har fått en bekreftelse.

Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsdagen som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet for rettighetshaverne og tingretten, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.

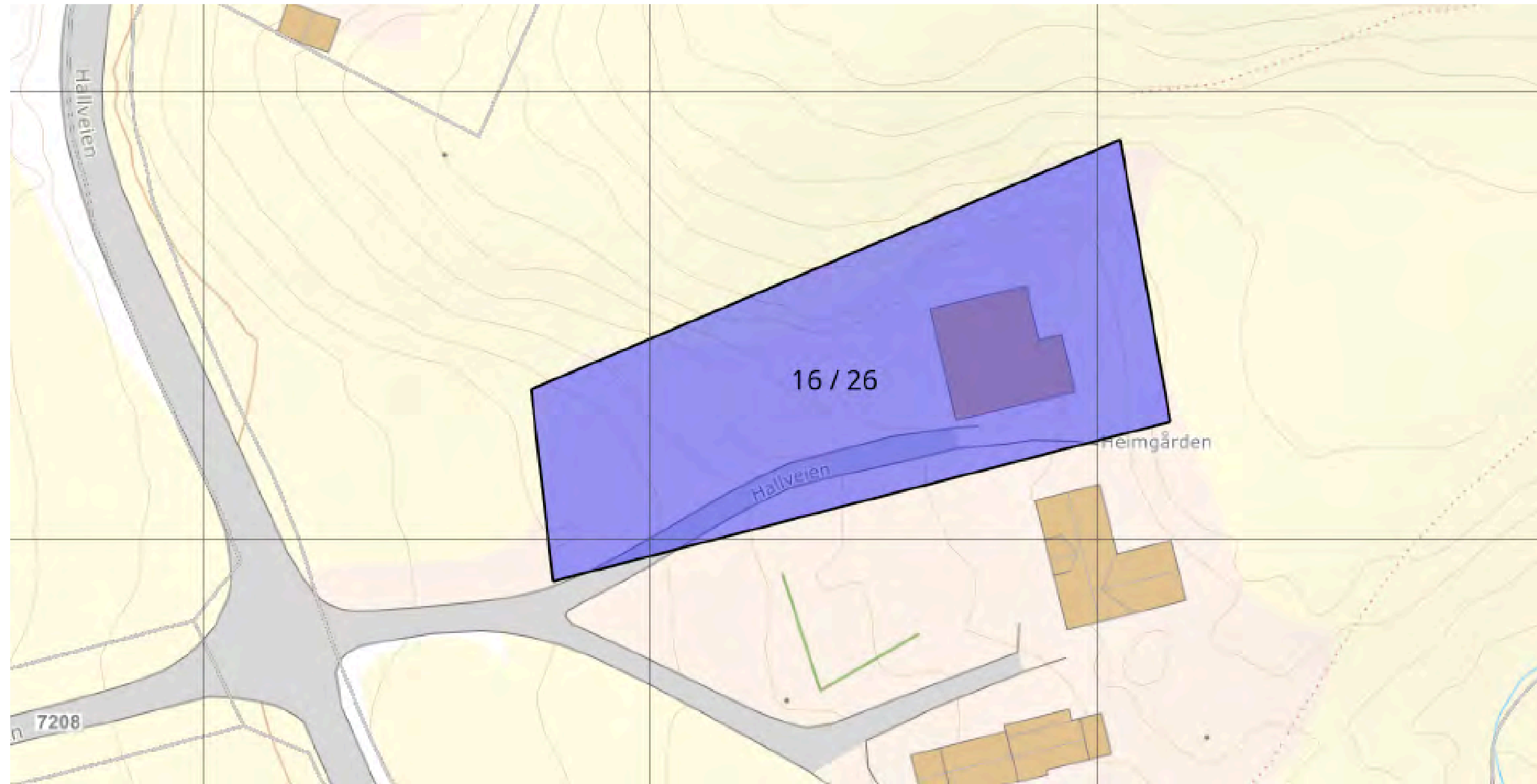
Retten har anledning til å nekte et bud som stadfestet jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-30.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud, eller tilsvarende bud fra sameiere kommer inn.



Kart: eiendomsgrenser



Kart hentet fra matrikkelbrev fra kommunen. For detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider



 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 304 450



Tilstandsrapport



Enebolig



Hallveien 239, 7982 BINDALSEIDET



BINDAL kommune



gnr. 16, bnr. 26

Markedsverdi

350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 13960-1815

Eiendomsverdi ref nr: OH2796

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Drevland AS

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

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • tilleggsgbygg 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med kjeller.

Boligen har fin utsikt og gode sol og lysforhold. Omkringliggende landbrukseiendommer.

Boligen har et omfattende renoveringsbehov både innvendig, utvendig og på vann og avløpssiden.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon som sperretak. Takkonstruksjon har ingen mulighet for kontroll eller inspeksjon.

Taktekke som papptekking. Tilnærmet flatt tak med utvendig takrenner. På snitt tegning er taket beskrevet som luftet konstruksjon.

Tak er ikke inspisert siden stige ikke var tilgjengelig på stedet.

Tak over inngang som metallplater, taket virker ikke å være ferdigstilt.

Takrenner i plast. Tak over inngang har ikke montert takrenner.

Vegger av bindingsverk med stående kledning.

Deler av vegger ved inngang mangler kledning.

Vinduer i boligen som vinduer med enkelt glass og koblede glass i kjeller.

På hovedplan er det vinduer i tre med 2-lags glass og vinduer i tre med koblede glass.

Noen vinduer er skiftet i bla.a. 1973, 1983, 1986 og 2013.

Inngangsdør i malt tre. Kjellerdør som dør med glass i pvc.

Balkongdør i stue som malt dør i tre med glass.

Terrasse ved inngang som understøttet terrasse i tre. Det er bygget ett tak over deler av terrassen.

Terrasse utenfor stue som understøttet terrasse i tre. Rekkverk på deler av terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater som plater, malte plater, tapet, himlingsplater, belegg og laminatgulv. Trepanel.

Ett soverom med malt gips på vegger og i himling.

Etasjeskille over kjeller som trebjelkelag med stubbloftsgulv med enkle trebord under.

Pipe som tegelpipe. Montert vedovn på hovedplan med plate under.

Feieluke i kjeller.

Kjeller har overflater av lettklinkerblokk og støpte gulv. Himling som stubbloftsgulv med planker.

Innerdører som slette finerte dører. Og profilert dør med glass.

Noen slette dører er påstartet malet.

Det er registrert død mus på gulv i stue og på kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med gulvbelegg og baderomsplater nederst på vegger. Vegger forøvrig som malte plater.

Servant og dusj og servant armatur på vegg.

Vaskerom:

Vaskerom med belegg på gulv og malte vegger. Skyllekum uten armatur over. Vannkran for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter og laminat benkeplate.

Nisje for komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkken er grei bruksstand i hht alder.

Ventilator over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og toalett.

Vann er frakoblet og toalettrom med servant har dermed usikker funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen som kobber rør.

Det virker som om det er lagt opp ett ufagmessig kobber rør fra stoppekran til kjøkkenbenk og kanskje vaskerom.

Resterende vannforsyning virker å være frakoblet.

Det var ikke vann i boligen ved befaring.

Avløpsrør av plast. Rørene som er synlig i kjeller virker ufagmessig utført og det virker ikke som om alt utstyr er tilkoblet avløpsnett.

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

Eldre vv-bereder i kjeller. Denne er ikke tilkoblet vann og strømforsyning virker å være frakoblet eller forsøkt frakoblet.

Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.

Virker ikke å være utvidet eller oppgradert siste årene.

Ved befaring var det ikke strøm i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn

Ukjent fuktsikring og drenering av kjeller.

På deler av muren er det noe synlig grunnmursplast.

Murer som lettklinkermurer med ubehandlet innside.

Innvendig vegg som støpt vegg i betong.

Gulv som støpte gulv. Gulv har flere høydenivåer.

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Rundt murer er det lite fall bort fra murer og det er steder der vann ikke vil renne bort fra grunnmurer.

Utvendig vann og avløpsrør som private rør.

Usikker type. Privat vannforsyning og privat septik kum.

Septik kum i betong fra byggeår. Ukjent overløp/infiltrasjon fra denne.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert nyere brannslukker eller røykvarsler i boligen. Terrasse mangler rekkverk og på eksisterende rekkverk er åpninger større enn dagens krav.

På trapp er åpninger i rekkverk over 10cm og høyden på rekkverk er under 90cm.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

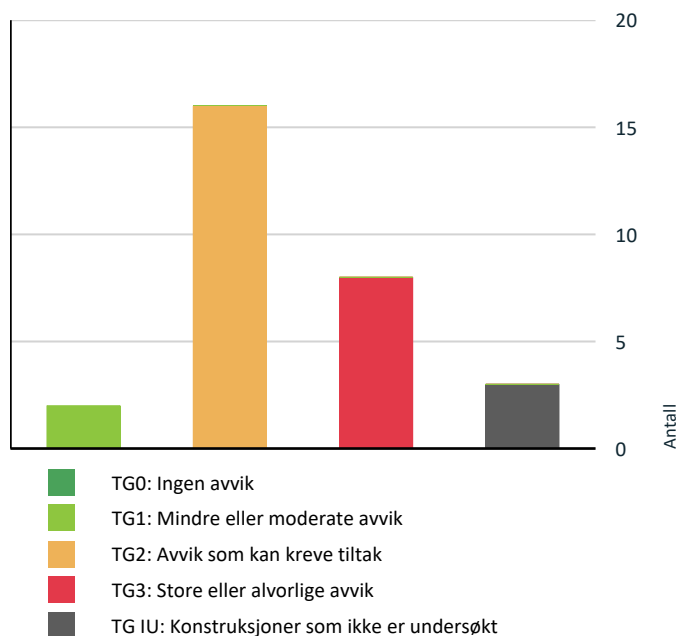
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er avvik på tegninger som ble levert av kommunen.
Det er på tegninger inntegnet en garasje som tilbygg. Denne er ikke bygget.
Kjeller er etablert under hele boligen og ikke bare for deler av boligen som vist på tegninger.
Utvidelse av kjeller er søknadspliktig endring.

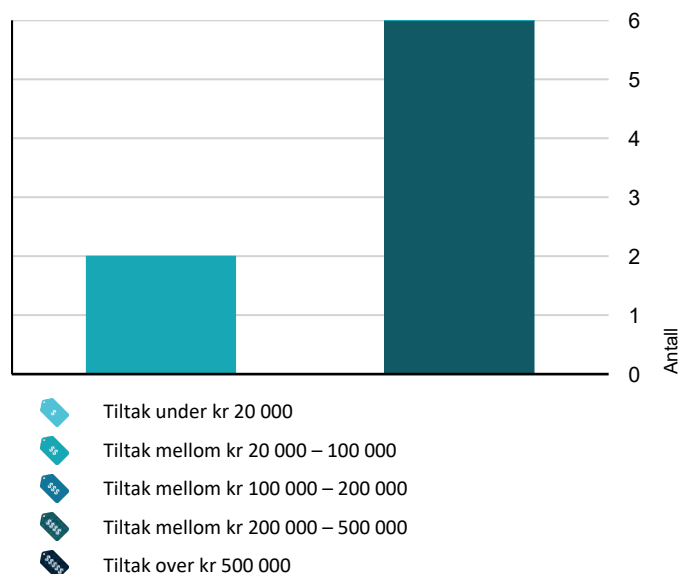
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det oppholdsvær og ca 4°.

Boligen er tvangssalg der vi ikke har kommet i kontakt med eier. Det er derfor utelatt noen spørsmål på elektrisk anlegg og det er ikke levert egenerklæring.

Ved befaring var det ikke strøm i boligen og vann var avstengt. Det er derfor begrenset med informasjon og kontrollmuligheter for flere forhold ved eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1964

Kommentar

Ukjent byggeår men tegninger er datert 1964

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke som papptekking. Tilnærmet flatt tak med utvendig takrenner. På snitt tegning er taket beskrevet som luftet konstruksjon.

Tak er ikke inspisert siden stige ikke var tilgjengelig på stedet.

Tak over inngang som metallplater, taket virker ikke å være ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekket og undertak virker å være av eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner i plast. Tak over inngang har ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner er av plast av eldre opprinnelse. Plast blir sprø med alderen og tilgang til deler for utbedring er meget begrenset. Takvann er ikke ført bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at takrenner skiftes.



Takvann går til kum/rør ved veggen

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk med stående kledning.
Deler av vegger ved inngang mangler kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er manglende kledning på vegger.

Det er råteskadet kledning.

Det er lite lufting bak kledning og det er ikke montert musesperre bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Råteskader i kledning



Manglende musesperre



Råteskadet kledning



Manglende kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som sperretak. Takkonstruksjon har ingen mulighet for kontroll eller inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen som vinduer med enkelt glass og koblede glass i kjeller.

På hovedplan er det vinduer i tre med 2-lags glass og vinduer i tre med koblede glass.

Noen vinduer er skiftet i bla.a. 1973, 1983, 1986 og 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:
- Vinduene har råteskader.

Vindu i kjeller er knust, råteskadet og er montert for nær bakken.

Vindu i kjeller er råteskadet og har ikke metallbeslag under.

Vindu på hovedplan av varierende kvalitet. Noen vinduer er ikke ferdig montert/tettet på innside

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer som er knust og skadet må skiftes til nye vinduer som monteres og tettes fagmessig.

Det bør gjøres tiltak slik at vinduer ikke er nært bakkenivå slik at de blir ekstra utsatt for regn/sprut og snø fra bakken.

Vinduer bør skiftes til nyere mer energivennlige vinduer. Vinduer må ferdigstilles/kles innvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vindu med koblet glass



Meget råteskadet vindu i kjellermur



Vindu i trevegg



Vindu i kjeller er knust, råteskadet og er montert for nær bakken

Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i malt tre. Kjellerdør som dør med glass i pvc. Balkongdør i stue som malt dør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør i kjeller er ikke ferdig montert. Døren mangler også dørvrider og lås.

Inngangsdør mangler beslag under døren.

Balkongdøren i stuen er skadet og går ikke ant å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører må monteres ferdig med fagmessig tetting og beslag under.

Balkongdør i stuen anbefales å skiftes i ny dør som kan åpnes/lukkes.

Tilstandsrapport



Dør til kjeller i pvc



Balkongdør i tre



Inngangsdør i malt tre

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngang som understøttet terrasse i tre. Det er bygget ett tak over deler av terrassen.
Terrasse utenfor stue som understøttet terrasse i tre. Rekkverk på deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassene har noen skjevheter. Terrasse utenfor stue mangler rekkverk.

Terrasse utenfor stue har ufagmessig innfesting av bjelkesko mot bordkledning. Disse bjelkeskoene virker å "sige" noe enkelte plasser.
Ved inngang er det etablert ett tak over deler av terrassen. Taket virker ikke ferdig og er noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk må monteres på terrasser og trapper.

Terrasse må ferdigstilles og festes tilstrekkelig i vegg på bolig.

Tak over terrasse må ferdigstilles.

Tilstandsrapport



Ufagmessig innfesting av terrasse



Terrasse ved inngang



Terrasse utenfor stue

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater som plater, malte plater, tapet, himlingsplater, belegg og laminatgulv. Trepanel. Ett soverom med malt gips på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

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

For bod ved inngang er det fuktmerker i himling/vegg. Tørt på befarings.

Ved pipe på kjøkken er det merker etter tidligere lekkasje ved pipe.

Himling i gang er revet og det er kun dampsperre i himlingen.

Ett soverom mangler veggplater.

Noen vegger er ubehandlet og har noen skader. Noe manglende belistning generelt i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må utbedres/monteres og det bør legges lister/tetting rundt vinduer.

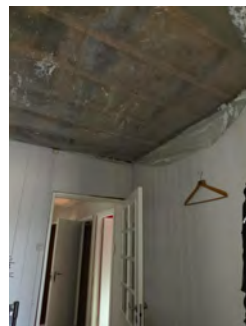
Slik boligen er i dag kommer det isolasjons støv inn i boligrommene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Manglende veggplater på soverom



Manglende himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille over kjeller som trebjelkelag med stubbloftsgulv med enkle trebord under.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

På bod er det registrert ca 4cm nivåforskjell på gulv.

I stue er det registrert ca 2cm nivåforskjell på gulv.

Bjelker har meget langt spenn og nedbøying og svikt kan komme av dette. Målt spenn på bjelker i stue på ca 4.2 meter.

Deler av bjelkelaget er usiolert. Det gjelder bla.a der det virker som det tidligere har vært en trapp mellom etasjene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av bjelkelag mht nivåforskjeller og spenn på bjelker.

Nivåforskjeller bør utbedres og bjelkelag bør avstives mer enn dagens gulv.

Bjelkelag bør isoleres og tettes for adkomst for skadedyr.

Kostnadsestimat: er beregnet for enkel avstivning og oppretting av bjelkelag for bod.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe som tegelpipe. Montert vedovn på hovedplan med plate under.

Feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feieluke har rustskader.

Røykrør i kjeller etter tidligere sentralfyr.

Det er også rester etter varmesystem fra sentralfyr i kjeller.

I følge opplysninger fra kommunen er ikke pipen feiet siden 2017.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Funksjonen og tettheten til feieluken må utbedres.

Røykrør i kjeller må tettes fagmessig.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Røykrør er montert i kjeller. Rester etter sentralvarmeanlegg.



Feieluke

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har overflater av lettklinkerblokk og støpte gulv. Himling som stubbloftsgulv med planker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

I ett hjørne er det merker som tyder på inntrengning av fuktighet fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Det anbefales nærmere undersøkelser og at fuktinntrengningen i muren stoppes.

Fuktig miljø kan gi grobunn for mugg og råtesopper.



Merker etter fukt i vegg/gulv

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører som slette finerte dører. Og profilert dør med glass.

Noen slette dører er påstartet malet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

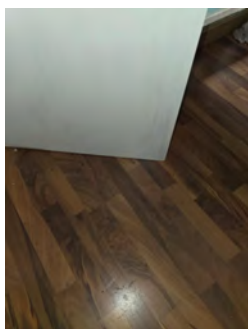
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er dører som tar i karmen.

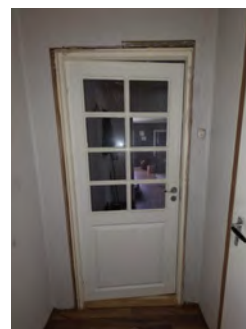
Konsekvens/tiltak

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

Dører må justeres/heves slik at disse kan åpnes/lukkes enklere.



Dør tar i gulv



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert død mus på gulv i stue og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

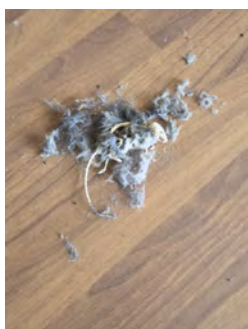
Det er registrert skadedyr i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å prøve å finne trekkveier inn i boligen for mus.
Boligen bør sikres mot inntrengning av skadedyr.

Tilstandsrapport



Mus på gulv i stue



Mus på gulv kjøkken



Manglende tetting fra kjeller og inn i bolig

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med gulvbelegg og baderomsplater nederst på vegger. Vegger forøvrig som malte plater.
Servant og dusj og servant armatur på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet virker ikke å være i funksjonell bruk. Tettesjikt er ikke i hht dagens krav og badet vil ikke fungere som våtrom pr i dag.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er her avvik i konstruksjonen. Blant annet manglende isolering av bjelkelag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke tett baderomsgulv

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved underside sluk. Dette ga ikke utslag på fukt i konstruksjonen.



Underside gulv ved sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv og malte vegger. Skyllekum uten armatur over. Vannkran for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

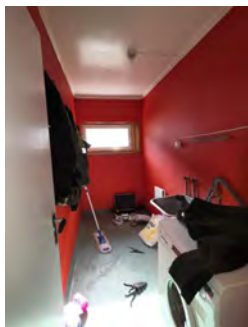
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet virker ikke å fungerer for planlagt bruk. Membran på vegger og gulv er ikke i hht dagens krav for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført siden vaskerommet ikke er i bruk som våtrom pr i dag og virker ikke å ha vært det på lange tider.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter og laminat benkeplate.
Nisje for komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkken er grei bruksstand i hht alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

vannlås virker ikke å være tett.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Vannlås bør skiftes eller tettes før det settes på vann i boligen.



Det er plassert en bøtte under vannlås og vannlås virker ikke å være tett.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1U Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr, men usikker funksjon siden det ikke er strøm i boligen på befaring. Ikke registrert kanal fra vifte og ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett.
Vann er frakoblet og toalettrom med servant har dermed usikker funksjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen som kobber rør.

Det virker som om det er lagt opp ett ufagmessig kobber rør fra stoppekran til kjøkkenbenk og kanskje vaskerom.

Resterende vannforsyning virker å være frakoblet.

Det var ikke vann i boligen ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er avvik:

Stoppekran er ikke synlig siden denne er innkledt pga frostsikring eller slikt.

Vannrør og montert utstyr virker ikke eller har ikke tilkoblet vann.

Vannrør er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannforsyning må oppgraderes/skiftes i hele boligen.

Anlegget har i dag meget usikker funksjon og lekkasjer kan oppstå siden det er ufagmessig utførelse av vannrør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kobber rør som kommer gjennom badegulv.



Manglende innfesting av vannrør



Manglende innfesting av vannrør

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Rørene som er synlig i kjeller virker ufagmessig utført og det virker ikke som om alt utstyr er tilkoblet avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Arbeid er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Det må kontrolleres om alt utstyr er tilkoblet avløpsnett. Ved befaring var det ikke vann i boligen og funksjonen på avløpsnett er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse av avløpsrør



Plast sluk i kjellergulv



Ufagmessig utførelse av avløpsrør

Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre vv-bereder i kjeller. Denne er ikke tilkoblet vann og strømforsyning virker å være frakoblet eller forsøkt frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Varmtvannsbereder er ikke tilkoblet strøm og ikke tilkoblet vannforsyning.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Varmtvannsbereder på skiftes ut av fagperson og tilkobles elnettet. Pr i dag er det usikker tilstand og det kan være fare for å få strøm i seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ikke tilkoblet vann



Eltilkobling

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.
Virker ikke å være utvidet eller oppgradert siste årene.
Ved befaring var det ikke strøm i boligen.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Anlegget må sjekkes/gjennomgås av fagperson og utbedres.

Usikker funksjon på elektriskanlegget.



Ledninger er ikke festet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent fuktsikring og drenering av kjeller.

På deler av muren er det noe synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig drenering eller fuktsikring av kjellermurer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales nærmere undersøkelser, og etablering av fuktsikring/drenering om dette mangler.

Kjeller bør også følges med på over tid, men en kjeller fra 60-tallet har ikke lik oppbygging som en moderne kjeller i dag.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murer som lettklinkermurer med ubehandlet innside.
Innvendig vegg som støpt vegg i betong.
Gulv som støpte gulv. Gulv har flere høydenivåer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er riss sprekker i muren som tyder på jordtrykk fra bakken.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres nærmere undersøkelser men skadene på muren som er i område mot platt ved inngang virker å komme fra jordtrykk fra bakken. om ikke dette utbedres kan skaden utvikles til muren faller ned.



Riss i mur mot bakkenivå



Større riss/sprekk i mur mot bakkenivå

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Rundt murer er det lite fall bort fra murer og det er steder der vann ikke vil renne bort fra grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsrør som private rør.
Usikker type. Privat vannforsyning og privat septik kum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Septik kum i betong fra byggeår. Ukjent overløp/infiltrasjon fra denne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Septik kum av ukjent type og ukjent infiltrasjon. Det anbefales nærmere undersøkelser. Basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Vurdert som septik kum

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert nyere brannslukker eller røykvarsler i boligen. Terrasse mangler rekkverk og på eksisterende rekkverk er åpninger større enn dagens krav. På trapp er åpninger i rekkverk over 10cm og høyden på rekkverk er under 90cm. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For personlig sikkerhets anbefales det at rekkverk bygges etter gjeldende krav for å ivareta risiko mot fall og skader på personer.

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk på terrasse



Radonkonsentrasjon er moderat til lav



Eiendommen ligger i aktsomhets område for kvikkleireskred



Eiendommen ligger i område med middels risiko for marin leire.



Åpninger mellom spiler på over 10cm



Rekkverkshøyde under 90cm

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/109 m²

Enebolig: Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 3 Soverom,
5 Bod, Vaskerom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 150 000

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

350 000

Konklusjon markedsverdi

350 000

Markedsvurdering

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

Enebolig med renoveringsbehov. Det er få sammenlignbare omsatte boliger i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørniskjærveien 16 ,7982 BINDALSEIDET 89 m ² 1967 3 sov	29-11-2021	600 000	600 000		600 000	6 742
2 Hallveien 109 ,7982 BINDALSEIDET 113 m ² 1979 3 sov	01-12-2025	650 000	650 000		650 000	4 114

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 000 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 150 000
--	------------	------------------

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

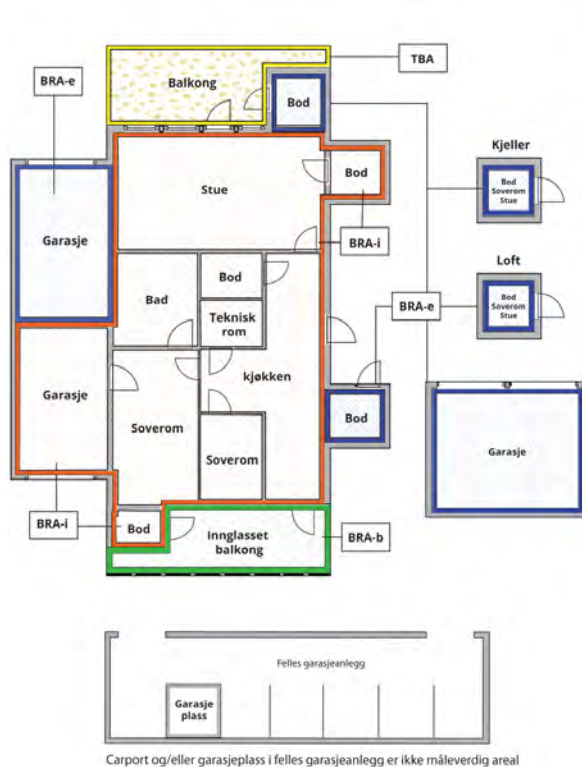
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	109			109	48
Kjeller		102		102	
SUM	109	102			48
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, toalettrom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Platt ved inngang på ca 7m² og terrasse utenfor stue på ca 41m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på tegninger som ble levert av kommunen.

Det er på tegninger inntegnet en garasje som tilbygg. Denne er ikke bygget.

Kjeller er etablert under hele boligen og ikke bare for deler av boligen som vist på tegninger.

Utvidelse av kjeller er søknadspliktig endring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Tom Ove Drevland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1811 BINDAL	16	26		0	1875 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hallveien 239

Hjemmelshaver

Pedersen John Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Hall i Bindal.
ca 3 km til ferjeleie Holm- Vennesund.
ca 15 km til Bindalseidet.

Adkomstvei

Adkomst fra asfaltert fylkesvei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning av ukjent type

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Bindal kommune.
LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Om tomten

Tomt er i hovedsak som naturtomt. Gruset vei og parkering

Tinglyste/andre forhold

I Matrikkelen er det oppført at boligen er "sefrak" registrert. Dette må bero på en feilregistrering. Det anbefales at dette undersøkes nærmere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 optas 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,

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

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/OH2796>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

BUDSKJEMA

Eiendommen Hallveien 239

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, som i dette tilfellet er seks uker. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund, Oppnevnt medhjelper i dette salget: Advokat Tore Walle-Jensen
epost: walle-jensen@advokatenehla.no