

Sundvegen 322, 4250 KOPERVIK



Prisantydning  
**990 000,-**

#### KOPERVIK

Eldre enebolig med carport - Uthus -  
Stor (1701 kvm) og usjeneret tomt -  
Flott utsikt - Oppgradering

BRA-i/BRA Total: 173/173 m<sup>2</sup> / Tomt: 1702m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 3 Ukjent byggeår-



Landlige og rolige omgivelser



Utgang til terrasse fra stuen

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Sundvegen 322, 4250 KOPERVIK  
**Nåværende eier:** Haugaland og Sunnhordland Tingrett;  
**Matrikelnummer:** Gnr. 73, bnr. 81 i Karmøy kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01250212  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Fred Lippens  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Enebolig  
**Bra total:** 173m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 173 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 3  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 1702m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet

**Parkering:** Gode parkeringsforhold på egen grunn.





Skyvedør ut til terrassen

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 990 000

## Omkostninger

Kr 25 840

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

## Totalt inkl. omk.

Kr 1 015 840

## Kommunale avgifter

Kr 12 771 per 2026

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.





Beskrivelse av bolig

KOPERVIK - Eldre enebolig med  
carport - Uthus - Stor (1701 kvm) og  
usjenert tomt - Flott utsikt -  
Oppgradering

### Innhold

Sundvegen 322 har en landlig, usjenert og flott beliggenhet med sjøutsikt. Inneholder vindfang, 3 gode soverom hvorav det ene med walk in closet. Stort bad/wc med belegg på gulv, våtromsplater og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkken har eldre innredning med god skap og benkeplass. Spiseplass ved vindu. Stor todelt stue med vedovn og peis. Utgang til hage og terrasse. Huset har nyere vinduer og kledning, men trenger full oppussing. Innvendig trapp til en uinnredet kjeller under den ene delen av boligen. I tillegg til boligen er det et lite uthus.

### Bygningsinformasjon

Ukjent byggeår. Boligen er å finne på flyfoto fra 1964 og er eldre enn det. Bolig er trolig satt opp på støpt grunnmur, bindingsverk med ytterkledning av tre og saltakskonstruksjon med yttertekking av takstein. Boligen har behov for omfattende renovering og taksmann har i sin rapport gitt TG2 og TG3 på alle bygningselementer, se vedlagte rapport.

### Areal

BRA - i: 173 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 173 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Uinnredet kjeller

1. etasje

BRA-i: 126 m<sup>2</sup>

### Antall bad

1

### Hvitevarer

Frittstående hvitevarer, på kjøkken, som står i boligen ved visning medfølger handelen. Det gis ingen garanti på disse.

### Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.



# Området

## Tomt/beskaffenhets

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, stein belagt inngangsparti, terrasse og hage.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1702 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.

## Beliggenhet

Beliggende i landlige omgivelser i nærhet til sjø i Kjøpervik. Gangavstand til bl.a flotte turområder og badeplasser. Kort kjøretur (ca 3,5 km) til bl.a barnehage, barneskole og diverse butikker på Bygnes.

## Adkomst

Se kartløsningen på finn.no for nøyaktig beskrivelse.

## Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur og friluft samt reindrift). I dette området er det nødvendig med søknad om dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/byggetiltak.



## Øvrige kjøpsforhold

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Sentrale lover

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er fingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992. Det vises til "Informasjonsskriv om tvangssalg" som følger vedlagt denne salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å besiktige boligen grundig, gjerne sammen med bygningskyndig person. Boligen selges slik den står med de mur- og nagelfaste innretninger som i dag befinner seg i boligen. Kjøper er kjent med å ha begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved et tvangssalg. (Avhendingslova gjelder ikke). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpetilbud ikke kan trekkes tilbake innen akseptfristen fra det tidspunkt selger/megler er gjort kjent med budet. Se

vedlagt informasjon om budgivning.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning å tegne Boligkjøperforsikring.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

### Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av EiendomsMegler A sine eiendommer. Din identitet og

signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgiving", som er vedlagt salgsoppgaven.

### **Vedlegg**

Vedlagt følger Takstrapport. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Medhjelpers godtgjørelse fremstår av forskrift om tvangssalg med medhjelper av 4. desember 1992 kap. 3.

### **Kontaktperson**

Fred Lippens  
Eiendomsmegler  
fred@em-a.no  
Tlf: 905 59 049

### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 14.04.2026



God skap og benkeplatt på kjøkken



Spiseplass på kjøkken



Bad/wc med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin



Soverom



Soverom 2



Soverom 3 med walk in closet

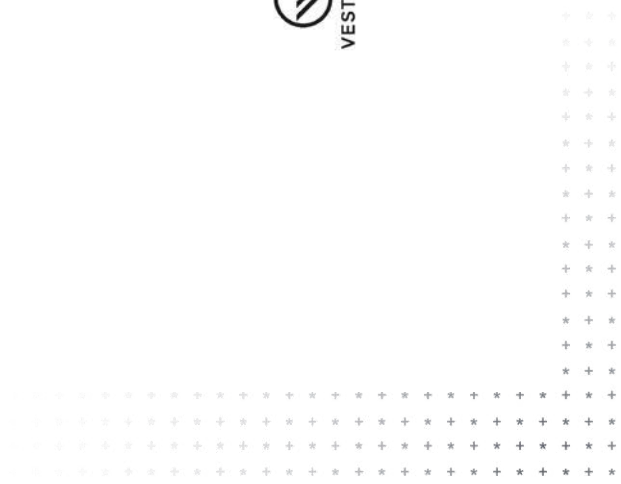


Fin sjøutsikt





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Seiger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målt, og kan inneholde feil.



## TILSTANDSRAPPORT

Sundvegen 322  
4250 KOPERVIK

www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
8	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

## Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 23/03/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:73, Bnr: 81

Hjemmelshaver: Haugaland og Sunnhordaland Tingrett

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: m<sup>2</sup>

Konsesjonsplikt:

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: PRIVAT

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggear: ukjent

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

19.3.2026

**Forutsetninger:**

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuksamling på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuksamling vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

**Oppdragsgiver:**

Haugaland og Sunnhordaland Tingrett

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

**OM TOMTEN:**

Skrånende tomt med parkering i egen gårdsplass.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bolig er satt opp på støpt grunnmur.

Bindingsverk med ytterkledning av tre.

Saltakskonstruksjon med yttertekking av takstein

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig har betydelig behov for renovering. Noe skjevheter i etasjeskiller og i øvrige bygningsdeler registreres og må påregnes i en bolig av slik alder.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

---

## ANNET:

## DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for takstmann på befaringstidspunkt

---

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Boligen har laminat og parkett på gulv.

Malte veggoverflater. Malte/folierte plater og slette tak

Baderom har våtromspanel på vegg og våtromsbelegg på gulv.

---

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

---

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	126			15
Kjeller	47			
SUM BYGNING	173			15
SUM BRA	173			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus		17		
SUM BYGNING		17		
SUM BRA	17			

**BRA-i:**

1 etasje:  
Gang, kjøkken, 3soverombad og stue  
Kelleretasje:  
Uinnredet rom

---

**BRA-e:**

Uthus

---

**MERKNADER OM AREAL:****GARASJE / UTHUS:**

Eldre uthus oppført i tre.  
Uthus har betydelig behov for renovering. Bygning er ikke ytterligere undersøkt.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

23/03/2026

Harald Ingebrigtsen

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

**Beskrivelse:**

Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå, men deler av bygget er fundamentert direkte på synlig fjell. Grunnmuren består av murverk, og det er registrert sprekker utvendig. Boligen har drenering fra byggeår, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak. Dreneringsløsningen vurderes som opprinnelig og betydelig over forventet levetid. Det ble målt betydelig fukt i innvendige murvegger og på jordgulv.

**Vurdering:**

Dreneringen er klart over forventet funksjonell levetid og vurderes som ikke tilfredsstillende. Registrerte sprekker i grunnmur, kombinert med betydelig fukt i innvendige murflater og jordgulv, indikerer redusert fuktsikring og manglende avrenning rundt bygget. Forholdene vurderes som avvik med behov for utbedring.

**Årsak:**

Opprinnelig drenering som har passert normal levetid.

Manglende oppgradering eller vedlikehold av dreneringssystemet.

Naturlig fuktbelastning mot murverk og jordgulv over tid.

Aldersrelaterte bevegelser og temperaturpåvirkning som kan forklare sprekke-dannelser.

**Risiko:**

Vedvarende fuktinntrenging i grunnmur og gulv.

Økende nedbrytning av murverk og puss.

Risiko for mer mugg- og soppdannelse i innvendige konstruksjoner.

Forverring av eksisterende sprekker og potensiell konstruksjonssvekkelse over tid.

**Konsekvens:**

Skader på overflater og materialer som står i kontakt med fukt.

Redusert inneklimate som følge av forhøyet fukt og mulig mikrobiell vekst.

Økte kostnader ved utsatt vedlikehold og større behov for reparasjoner på sikt.

Potensiell reduksjon i byggets tekniske verdi og markedsverdi.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere ny drenering rundt bygget med moderne løsning og tilstrekkelig fuktsikring.

Vurdere utvendig grunnmursbehandling og eventuelt ny knotteplast.

Utbedre registrerte sprekker i grunnmur etter at fuktproblematikken er håndtert.

Utføre tiltak på innvendige murflater og jordgulv for å håndtere eksisterende fuktskader.

Følge opp med nye fuktmålinger etter gjennomførte tiltak.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

**Beskrivelse:**

Terrenget rundt boligen skråner ned mot bygningen, noe som gir naturlig fall inn mot grunnmur. Det registreres vanddammer på jordgulv i kjeller, noe som indikerer innsig av overflatevann ved nedbør eller snøsmelting.

**Vurdering:**

Terrengfallet vurderes som ugunstig og bidrar til økt vannbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Observasjon av vanddammer på jordgulv bekrefter at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen slik det bør. Forholdene vurderes som avvik med behov for tiltak.

**Årsak:**

Terreng faller inn mot bygningen og leder vann mot grunnmur.  
Manglende eller utilstrekkelig drenering og overflateavrenning.  
Naturlig vannsig i grunnen kombinert med jordgulv uten kapillærbrytende sjikt.

**Risiko:**

Vedvarende innsig av vann til kjeller.  
Økt fuktbelastning på murverk og gulv.  
Risiko for mer mugg- og soppdannelse.  
Forverring av eksisterende fuktskader og mulig konstruksjonssvekkelse.

**Konsekvens:**

Skader på materialer og overflater i kjeller.  
Redusert inneklime som følge av høy fukt.  
Økte kostnader ved utsatt vedlikehold.  
Potensiell reduksjon i byggets tekniske verdi.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere nytt terrengfall bort fra bygningen for å redusere vannbelastning.  
Vurdere etablering av drenerende masser og overflateavrenning.  
Kombinere terrengtiltak med ny drenering.  
Følge opp med fuktmålinger etter tiltak for å verifisere effekt.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.  
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.  
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.  
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.  
Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

**Beskrivelse:**

Boligen har liggende trekledning av ukjent alder og tilstand. Fasader er ikke overflatebehandlet og bærer preg av dette. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen der dette er kontrollert, og museband mangler på deler av fasaden. Kledningen går også for tett ned mot terreng. Hjørnelister og lister ved vinduer er ikke ferdigstilt.

**Vurdering:**

Kledningen fremstår som ubehandlet og utsatt for værpåvirkning, noe som øker risikoen for fuktopptak og redusert levetid. Manglende lufting bak kledningen og fravær av museband vurderes som avvik fra anbefalt byggeskikk. Kledning som ligger for tett mot terreng øker risikoen for fuktpåvirkning, råte og skadedyr. Uferdige hjørnelister og vinduslister gir redusert beskyttelse mot nedbør og kan føre til fuktinntrengning i overgangssoner.

**Årsak:**

Manglende eller utilstrekkelig vedlikehold av fasader.  
Ufullstendig utførelse av detaljer rundt vinduer og hjørner.  
Manglende etablering av luftespalte og museband ved montering.  
Kledning montert for lavt i forhold til terreng.

**Risiko:**

Økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.  
Fuktinntrengning i veggkonstruksjon via uferdige detaljer.  
Skadedyr kan få tilgang bak kledningen.  
Redusert levetid på fasaden og økte vedlikeholdskostnader.

**Konsekvens:**

Skader på kledning og eventuelt bakenforliggende konstruksjoner.  
Behov for tidligere utskifting eller omfattende reparasjoner.  
Potensiell forverring av inn klima dersom fukt trenger inn i veggkonstruksjonen.  
Estetisk forringelse av fasaden.

**Anbefalt tiltak:**

Overflatebehandle kledningen for å beskytte mot videre nedbrytning.  
Etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen der dette mangler.  
Montere museband langs hele fasaden.  
Heve eller tilpasse kledning som ligger for tett mot terreng.  
Ferdigstille hjørnelister og vinduslister for å sikre tilfredsstillende tetthet.  
Vurdere utskifting av skadede eller svekkede bord.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.  
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.  
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**Beskrivelse:**

Boligen har i all hovedsak vinduer i PVC med 2? lags glass fra 2018. På kaldtloftet er det vinduer av eldre type med 1? lags glass. Flere vinduer fremstår som uferdige, med gjenstående listverk både innvendig og utvendig.

**Vurdering:**

Vinduer fra 2018 vurderes som moderne og normalt funksjonelle, men manglende ferdigstilling av listverk gir redusert tetthet og beskyttelse i overgangssoner. Eldre vinduer på kaldtloft med 1?lags glass har begrenset isolasjonsevne og er mer utsatt for kondens, trekk og varmetap. Samlet vurderes forholdene som avvik med behov for oppfølging.

**Årsak:**

Uferdig arbeid rundt vinduer etter montering.  
Eldre vinduer på kaldtloft som ikke er oppgradert.  
Manglende tetting og avslutning rundt karm og vegg.

**Risiko:**

Fuktinntrenging i overgang mellom karm og vegg.  
Økt varmetap og redusert energieffektivitet.  
Kondensproblemer på eldre vinduer.  
Potensiell nedbrytning av tilstøtende materialer ved langvarig fuktbelastning.

**Konsekvens:**

Skader på veggflater og innvendige overflater rundt vinduer.  
Økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.  
Behov for tidligere utskifting eller reparasjon av vinduer og listverk.

**Anbefalt tiltak:**

Ferdigstille listverk rundt alle vinduer, både innvendig og utvendig.  
Kontrollere tetting og overgang mellom karm og vegg.  
Vurdere utskifting av eldre 1? lags vinduer på kaldtloft for bedre isolasjon og redusert kondensfare.  
Gjennomføre jevnlig vedlikehold av vinduer og beslag.

**Merknader:****4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.  
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

**Beskrivelse:**

Boligen har takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er inspisert fra bakkenivå, da det ikke er befaringsmulighet innvendig. Det registreres noe mindre nedsig i mønet.

**Vurdering:**

Visuell inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset vurderingsgrunnlag, men mindre nedsig i mønet kan indikere naturlig alder, konstruksjonsbevegelser eller påvirkning fra snølast over tid. Uten innvendig tilgang er det ikke mulig å vurdere tilstand på bærende elementer, undertak eller eventuelle fuktskader. Forholdet vurderes som avvik som bør følges opp nærmere.

**Årsak:**

Naturlige bevegelser i trekonstruksjoner over tid.

Mulig påvirkning fra snølast eller setninger i konstruksjonen.

Manglende inspeksjonsmulighet som gjør at eventuelle skjulte forhold ikke kan avkreftes.

**Risiko:**

Potensiell svekkelse av bærende konstruksjoner dersom nedsiget utvikler seg.

Risiko for fuktinntrenging dersom undertak eller gjennomføringer har skader som ikke er synlige fra utsiden.

Økt risiko for skader ved kraftig snølast eller vindbelastning.

**Konsekvens:**

Mulige skader på takkonstruksjon og undertak.

Redusert levetid på taket dersom skjulte forhold ikke avdekkes.

Økte kostnader ved utsatt vedlikehold eller reparasjoner.

**Anbefalt tiltak:**

Gjennomføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen dersom tilgang kan etableres.

Følge med på utvikling av nedsig i mønet over tid.

Vurdere fagkyndig vurdering ved mistanke om konstruksjonssvekkelser eller fuktproblemer.

**Merknader:****TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

**Beskrivelse:**

Boligen er tekket utvendig med takstein, og takrenner/nedløp er utført i plast. Pipe er oppsatt i eldre teglstein. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå. Det registreres en del mosetilvekst på takflatene. Undertak på gavlside har synlige råteskader.

**Vurdering:**

Taksteinen fremstår som funksjonell, men mosetilvekst indikerer fuktige forhold og økt risiko for nedbrytning av overflaten. Plastrenner er en enkel løsning, men mer utsatt for deformasjon og UV? påvirkning over tid. Den eldre teglsteinspipe vurderes som sårbar for frostsprengning, riss og nedbrytning i mørtelfuger, og bør kontrolleres nærmere. Synlige råteskader i undertaket på gavlsiden er et alvorlig avvik som tyder på fuktinntrenging eller langvarig fuktbelastning. Befaring fra bakkenivå gir begrenset vurderingsgrunnlag, men registrerte forhold tilsier behov for nærmere undersøkelser og tiltak.

**Årsak:**

Mosetilvekst som følge av fuktige og skyggefulle forhold.  
Mulig svikt i takteking, beslag eller overgangsløsninger som har gitt fuktinntrenging i undertaket.  
Aldersrelatert nedbrytning av undertak og teglsteinspipe.  
Manglende vedlikehold av takflater, renner og pipedetaljer.

**Risiko:**

Videre utvikling av råteskader i undertaket.  
Fuktinntrenging i takkonstruksjonen med risiko for skader på bærende elementer.  
Redusert avrenningsevne i renner ved opphopning av mose og smuss.  
Nedbrytning av teglsteinspipe med risiko for riss, frostsprengning og lekkasjepunkter rundt pipebeslag.

**Konsekvens:**

Kostbare reparasjoner dersom råteskader og pipenedbrytning utvikler seg videre.  
Potensiell skade på innvendige overflater og konstruksjoner.  
Redusert levetid på takteking, undertak og pipe.  
Risiko for lekkasjer ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

**Anbefalt tiltak:**

Fjerne mosetilvekst og rengjøre takflatene.  
Gjennomføre nærmere kontroll av undertaket, spesielt på gavlsiden der råteskader er synlige.  
Utbedre eller skifte skadet undertak og kontrollere tilstøtende konstruksjoner for fukt.  
Kontrollere takstein, beslag og gjennomføringer for mulige lekkasjepunkter.  
Foreta fagkyndig vurdering av teglsteinspipe og utbedre eventuelle riss, løse fuger eller skader.  
Vurdere utskifting av plastrenner dersom de viser tegn til deformasjon eller slitasje.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

**Beskrivelse:**

Boligen har kaldtloftskonstruksjon. Konstruksjonen er kledd igjen og har ingen synlig tilkomst, og det er dermed ikke mulig å gjennomføre innvendig inspeksjon av loftsrommet eller bærende takkonstruksjoner.

**Vurdering:**

Manglende tilkomst til kaldtloftet gir et begrenset vurderingsgrunnlag og gjør det umulig å kontrollere viktige forhold som ventilasjon, isolasjon, undertak, fukt, skader eller eventuelle lekkasjepunkter. Når loftsrom er helt lukket, øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avkreftes ved visuell befarings. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging.

**Årsak:**

Konstruksjonen er bygget uten inspeksjonsluke eller annen tilkomst.  
Loftsrommet er kledd igjen, noe som hindrer kontroll av tekniske forhold.

**Risiko:**

Skjulte fukt- eller råteskader i undertak og bærende konstruksjoner.  
Mangelfull ventilasjon som kan føre til kondens og muggvekst.  
Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.  
Redusert mulighet for vedlikehold og tidlig skadeoppdagelse.

**Konsekvens:**

Potensielt omfattende skader dersom skjulte forhold ikke avdekkes.  
Kostbare reparasjoner ved langvarig fuktpåvirkning.  
Redusert levetid på takkonstruksjonen.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilkomst til kaldtloftet, for eksempel ved montering av inspeksjonsluke.  
Gjennomføre full kontroll av loftsrommet når tilkomst er etablert.  
Vurdere ventilasjonsforhold, isolasjon og undertakets tilstand ved inspeksjon.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

**Beskrivelse:**

Boligen har terrasse oppbygget i tre med tilkomst fra stue. Det registreres råteskader i treplating og på rekkverk. Deler av rekkverket er fjernet, og spranget ned til terreng er ca. 1,5 meter.

**Vurdering:**

Terrassen har tydelige råteskader både i plating og rekkverk, noe som svekker konstruksjonens funksjon og sikkerhet. Manglende rekkverk på deler av terrassen utgjør en betydelig fallrisiko, særlig med et fallhøyde på rundt 1,5 meter. Konstruksjonen vurderes som avvik med behov for tiltak.

**Årsak:**

Alders- og fuktpåvirkning på treverk uten tilstrekkelig vedlikehold.  
Manglende overflatebehandling og drenering av vann fra terrasseflater.  
Fjerning eller manglende vedlikehold av rekkverk.

**Risiko:**

Fallulykker som følge av manglende rekkverk.  
Videre utvikling av råteskader som kan svekke bærende elementer.  
Risiko for at deler av konstruksjonen gir etter ved belastning.

**Konsekvens:**

Personskader ved fall fra terrasse.  
Kostbare reparasjoner dersom råteskadene utvikler seg videre.  
Redusert levetid og funksjon på terrassen.

**Anbefalt tiltak:**

Skifte ut råteskadede terrassebord og rekkverksdeler.  
Etablere nytt, forskriftsmessig rekkverk på hele terrassens ytterkant.  
Vurdere full gjennomgang av bærende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte skader.  
Overflatebehandle nytt treverk for å sikre bedre levetid.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

**Beskrivelse:**

Baderom av eldre dato har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder dusjkabinett, varmtvannsbereder, toalett på sokkel og opplegg for vaskemaskin. Rommet er kun ventilert via vindu. Det registreres skader i våtromspanelet, og disse er ikke fuktsikret i underkant.

**Vurdering:**

Baderommet fremstår som eldre og med løsninger som ikke tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring. Skader i våtromspanel og manglende sikring i underkant gir risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner. Ventilasjon kun via vindu vurderes som utilstrekkelig for et våtrom, og øker risikoen for kondens og fuktbelastning. Dusjkabinett reduserer belastningen på overflater, men kompenserer ikke for mangler i øvrige bygningsdeler. Rommet vurderes som avvik med behov for tiltak.

**Årsak:**

Aldersrelatert slitasje på våtromspanel og overflater.  
Manglende vedlikehold og sikring av panel i utsatte soner.  
Ventilasjonsløsning som ikke er tilpasset våtromsbruk.

**Risiko:**

Fuktinntrenging bak skadet våtromspanel.  
Skjulte råteskader i vegg- og gulvkonstruksjoner.  
Kondensproblemer og dårlig luftkvalitet.  
Økt risiko for mugg- og soppdannelse.

**Konsekvens:**

Potensielt omfattende skader på konstruksjoner ved langvarig fuktpåvirkning.  
Kostbare reparasjoner dersom skader utvikler seg.  
Redusert levetid på overflater og installasjoner.

**Anbefalt tiltak:**

Utbedre eller skifte skadet våtromspanel og sikre underkant mot fukt.  
Etablere mekanisk ventilasjon tilpasset våtrom.  
Kontrollere tilstøtende konstruksjoner for fukt dersom skadene har stått over tid.  
Vurdere oppgradering av baderommet for å tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring.

**Merknader:****TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Fall på gulv mot sluk er ikke i henhold til dagens krav. Det er registrert sprekker i belegget.

**Vurdering:**

Våtromsbelegg som er brettet opp og klemt i sluk er en eldre, men vanlig løsning. Registrerte sprekker i belegget svekker fuktsikkerheten og øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjoner. Mangelfullt fall mot sluk gjør at vann ikke ledes effektivt bort, noe som kan gi vannansamlinger og økt belastning på gulvbelegget. Løsningen vurderes som avvik med behov for tiltak.

**Årsak:**

Aldersrelatert slitasje i gulvbelegg.  
Bevegelse i underlaget som kan ha forårsaket sprekker.  
Opprinnelig utførelse som ikke tilfredsstillte dagens krav til fall.

**Risiko:**

Vann kan trenge inn gjennom sprekker i belegget.  
Skjulte fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.  
Økt risiko for mugg- og soppdannelse ved vannansamling.  
Redusert levetid på gulvbelegg og tilstøtende materialer.

**Konsekvens:**

Potensielt omfattende skader på gulvkonstruksjon ved langvarig fuktpåvirkning.  
Kostbare reparasjoner dersom skader utvikler seg.  
Redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet.

**Anbefalt tiltak:**

Utbedre eller skifte gulvbelegg for å sikre tett og funksjonell løsning.  
Etablere korrekt fall mot sluk ved eventuell oppgradering.  
Kontrollere underliggende konstruksjoner for fukt dersom skadene har stått over tid.  
Vurdere full oppgradering av våtrommet for å tilfredsstillte dagens krav til fuktsikring.

**Merknader:****TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

**Beskrivelse:**

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er utført fuktmålinger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert avvik. Baderommet fremstår imidlertid som modent for total oppgradering, og skjulte feil og mangler kan forekomme.

**Vurdering:**

Selv om fuktmålinger i tilstøtende rom ikke viser avvik, er baderommet av eldre dato og har løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til fuktsikring. Eldre våtromsbelegg, kombinert med registrerte skader og mangler i rommet, gir økt risiko for skjulte fuktproblemer. Det er derfor begrenset tillit til dagens konstruksjoners tilstand uten inngrep.

**Årsak:**

Aldersrelatert slitasje på våtromsbelegg og øvrige overflater.  
Opprinnelig utførelse som ikke er i tråd med dagens krav til fuktsikring.  
Manglende oppgraderinger over tid.

**Risiko:**

Skjulte fukt- og råteskader i gulv og veggkonstruksjoner.  
Lekkasje som ikke oppdages før skaden er omfattende.  
Redusert funksjon og levetid på våtrommet.

**Konsekvens:**

Kostbare reparasjoner dersom skjulte skader avdekkes senere.  
Potensiell skade på tilstøtende rom og konstruksjoner.  
Redusert teknisk verdi og funksjon på våtrommet.

**Anbefalt tiltak:**

Planlegge total oppgradering av baderommet for å etablere moderne og forskriftsmessig fuktsikring.  
Kontrollere underliggende konstruksjoner for fukt ved rehabilitering.  
Etablere ventilasjonsløsning som tilfredsstillers dagens krav.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

**Beskrivelse:**

Eldre plassbygd innredning med folierte fronter. Benkeplate i laminat med heldekkende vask. Innredningen fremstår som hel og i god bruksstand, men med noe bruksmerker i tråd med alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll med fuktindikator i utsatte områder, som underskap under vask og ved sokkellist, viste ingen unormale fuktverdier.

**Vurdering:**

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og i normal stand for alder, men med forventet slitasje. Laminatbenkeplate og heldekkende vask er en vanlig løsning, men utsatte soner rundt vask og rørføringer krever jevnlig oppfølging. Manglende vurdering av hvitevarer innebærer at teknisk tilstand ikke kan kommenteres. Fuktmålinger viser ingen avvik, men eldre innredning kan likevel ha skjulte svakheter som ikke er synlige ved visuell kontroll.

**Årsak:**

Naturlig slitasje over tid på eldre innredning.  
Begrenset kontrollmulighet for hvitevarer.  
Normal fuktbelastning i kjøkkenmiljø.

**Risiko:**

Potensiell fuktpåvirkning i områder rundt vask og rør dersom vedlikehold forsømmes.  
Skjulte skader i eldre konstruksjoner som ikke avdekkes uten inngrep.  
Hvitevarer kan ha redusert levetid uten at dette er vurdert.

**Konsekvens:**

Behov for utskifting eller reparasjon av innredning ved videre slitasje.  
Mulige fuktskader dersom lekkasjer oppstår og ikke oppdages tidlig.  
Økte kostnader ved utskifting av hvitevarer dersom disse er av eldre dato.

**Anbefalt tiltak:**

Følge opp innredningen med jevnlig vedlikehold, spesielt rundt vask og rørføringer.  
Vurdere oppgradering av innredning på sikt.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Kjelleretasje delvis under terreng**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen er samlet vurdert i punkt 9.1.3

**Merknader:**

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen er samlet vurdert i punkt 9.1.3

**Merknader:**

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

**Beskrivelse:**

Boligen har kjelleretasje som ligger delvis under terreng. Kjelleretasjen har jordgulv og åpne betongvegger. Det er synlige vanddammer på jordgulvet, og bregner har begynt å etablere seg som et teppe. Kjelleren har vesentlig fuktproblematikk.

**Vurdering:**

Kjelleren fremstår som betydelig fuktbelastet. Synlige vanddammer på jordgulv og vegetasjon som bregner indikerer vedvarende høy fuktighet og direkte vanninnslag fra grunnen. Åpne betongvegger uten fuktsperre gjør at fukt transporteres uhindret inn i rommet.

Forholdene er typiske for eldre kjellere under terreng uten drenering eller fuktsikring, men her er fuktbelastningen klart over normalt nivå. Rommet vurderes som uegnet for lagring av fuktfølsomme materialer og ikke egnet som oppholdsrom.

**Årsak:**

Naturlig grunnfukt og kapillært oppsug i jordgulv.

Manglende drenering eller svekket dreneringsfunksjon.

Åpne betongvegger uten fuktsperre.

Høy fuktighet og dårlig uttørkingsevne i rommet.

**Risiko:**

Mugg- og soppvekst i konstruksjoner og inventar.

Forringelse av betong og murverk over tid.

Dårlig inneklima og luktproblematikk.

Skader på eventuelle tekniske installasjoner i rommet.

**Konsekvens:**

Betydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Begrenset bruksverdi av kjellerrommet.

Potensielle kostnader ved drenering, fuktsikring og forbedring av ventilasjon.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere dreneringstiltak rundt boligen for å redusere vanninnslag.

Etablere fuktsperre eller støpt gulv dersom rommet skal brukes til lagring.

Forbedre ventilasjonen for å øke uttørkingsevnen.

Fjerne vegetasjon og sikre at jordgulvet holdes så tørt som mulig.

Følge opp kjelleren jevnlig for å overvåke utviklingen.

**Merknader:****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

**Beskrivelse:**

Boligen har eldre røropplegg med vannrør i kobber og avløpsrør i plast og støpejern.

**Vurdering:**

Røranlegget består hovedsakelig av eldre installasjoner. Kobberrør av høy alder kan være utsatt for korrosjon, punktlekkasjer og tæring, spesielt i skjøter og bend. Avløpsrør i plast har normalt god levetid, men støpejernsrør kan ha betydelig slitasje innvendig som ikke er synlig uten kamerainspeksjon.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, men anleggets alder tilsier økt risiko for driftsproblemer. Eldre rørføringer bør vurderes som et avvik med behov for oppfølging og planlagt utskifting.

**Årsak:**

Opprinnelig røropplegg som ikke er fullstendig oppgradert.

Naturlig aldring og slitasje på kobber- og støpejernsrør.

**Risiko:**

Lekkasjer i eldre kobberrør.

Innvendig korrosjon og redusert kapasitet i støpejernsrør.

Skjulte skader i rørstrekk som ikke kan inspiseres visuelt.

Potensielle fukt- og vannskader ved rørbrudd.

**Konsekvens:**

Behov for utskifting av eldre rørstrekk.

Kostnader ved reparasjon og eventuelle følgeskader.

Redusert driftssikkerhet i anlegget.

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere kamerainspeksjon av støpejernsrør for å avklare innvendig tilstand.

Planlegge gradvis utskifting av eldre kobber- og støpejernsrør.

Følge opp synlige rørstrekk jevnlig for tegn til lekkasje eller korrosjon.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

Varmtvannsbereder fra 2012 er lokalisert på bad.

**Vurdering:**

Berederen har en alder som nærmer seg forventet levetid for standard varmtvannsberedere (typisk 15–20 år).

Plasseringen på bad gir kort avstand til forbrukspunkter, men innebærer også risiko dersom lekkasje oppstår, spesielt dersom det ikke er etablert tilfredsstillende lekkasjesikring eller avrenning.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll, og det foreligger ingen opplysninger om driftsproblemer.

Likevel tilsier alder at risikoen for lekkasje og komponentfeil øker.

**Årsak:**

Normal aldring av bereder og tilhørende komponenter.

Naturlig slitasje over tid.

**Risiko:**

Økt sannsynlighet for lekkasje ved høy alder.

Potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere modeller.

**Konsekvens:**

Behov for utskifting innen relativt kort tid.

Kostnader ved eventuell lekkasje eller havari.

Mulig økning i energiforbruk.

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere om det er etablert lekkasjesikring og avrenning.

Følge opp berederen jevnlig for tegn til lekkasje eller korrosjon.

Planlegge utskifting i løpet av de nærmeste årene basert på alder.

**Merknader:**

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

Boligen er naturlig ventilert via ventiler i vegger og via vinduer. Mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator er defekt, og elektrisk vifte på bad er ikke tilkoblet.

**Vurdering:**

Ventilasjonsløsningen består i hovedsak av naturlig ventilasjon, som gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Når både kjøkkenventilator og baderomsvifte er ute av funksjon, reduseres boligens evne til å fjerne fukt, lukt og forurensninger i våtrom og kjøkken.

Manglende mekanisk avtrekk øker risikoen for kondens, fuktproblemer og dårlig inneklima, særlig i rom med høy fuktproduksjon. Løsningen vurderes som et avvik som bør utbedres.

**Årsak:**

Defekt kjøkkenventilator.

Elektrisk vifte på bad er ikke tilkoblet.

Opprinnelig ventilasjonsløsning basert på naturlig lufting.

**Risiko:**

Opphopning av fukt i våtrom og kjøkken.

Økt risiko for mugg- og soppvekst.

Redusert luftkvalitet og inneklimaproblemer.

Kondensskader på overflater og konstruksjoner.

**Konsekvens:**

Behov for reparasjon eller utskifting av mekaniske avtrekk.

Potensielle fuktskader ved langvarig utilstrekkelig ventilasjon.

Redusert komfort og inneklima.

**Anbefalt tiltak:**

Reparere eller skifte ut defekt kjøkkenventilator.

Tilkoble og funksjonsteste baderomsviften.

Sørge for at ventiler i vegger og vinduer holdes åpne og rene.

Vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen dersom inneklimaproblemer vedvarer.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Bolig har noe skjult og noe åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2- Fasaden har flere forhold som avviker fra anbefalt byggeskikk, inkludert manglende overflatebehandling, utilstrekkelig lufting, fravær av museband, lav montering mot terreng og uferdige detaljer. Disse forholdene øker risikoen for fukt- og råteskader og vurderes som avvik med behov for tiltak for å sikre fasadens funksjon og levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2- Vinduer i PVC fra 2018 fremstår i hovedsak som funksjonelle, men uferdig listverk gir risiko for fukt og trekk. Eldre 1? lags vinduer på kaldtloft har lav isolasjonsevne og øker varmetapet. Forholdene vurderes som avvik med behov for tiltak for å sikre tetthet, energieffektivitet og levetid.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2- Takkonstruksjonen er kun inspisert fra bakkenivå, og mindre nedsig i mønet er registrert. Uten innvendig tilgang kan skjulte forhold ikke avkreftes. Forholdet vurderes som avvik som bør følges opp med nærmere kontroll for å sikre at konstruksjonen fungerer som forutsatt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2- Kaldtloftet er kledd igjen og uten tilkomst, noe som gjør det umulig å vurdere viktige forhold som fukt, ventilasjon og undertak. Dette innebærer risiko for skjulte skader og vurderes som et avvik som bør følges opp med etablering av tilkomst og nærmere kontroll.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2- Kjøkkenet har eldre plassbygd innredning med folierte fronter og fremstår som funksjonelt med normal slitasje. Fuktmålinger viser ingen avvik, men teknisk tilstand på hvitevarer er ikke vurdert. Forholdene vurderes som avvik i tråd med alder, men uten tegn til fuktskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2- Boligen har eldre vann- og avløpsrør i kobber, plast og støpejern. Anleggets alder innebærer økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging og planlagt fornyelse.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2- Varmtvannsbereder fra 2012 står på bad og fungerer uten registrerte avvik, men alder tilsier at utskifting bør planlegges. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging.
10.5	Ventilasjon
	TG2- Boligen har naturlig ventilasjon, men både kjøkkenventilator og baderomsvifte er ute av funksjon. Dette gir redusert luftutskifting og økt risiko for fukt- og inneklimateproblemer. Forholdet vurderes som avvik med behov for utbedring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3- Bygget har opprinnelig drenering som er betydelig over forventet levetid og ikke lenger fungerer tilfredsstillende. Kombinasjonen av utvendige sprekker i grunnmur og betydelig fukt i murvegger og jordgulv gir et klart avvik som krever tiltak. Forholdene vurderes som TG3, og det anbefales etablering av ny drenering samt oppfølging av fuktrelaterede skader.
1.3	Terrengforhold
	TG3- Terrengfallet leder vann direkte mot bygningen og bidrar til innsig av overflatevann til kjeller, dokumentert ved vanddammer på jordgulv. Forholdene vurderes som avvik med behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere fuktbelastningen på konstruksjonene.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3- Takflaten har mosetilvekst, undertaket på gavlsiden viser synlige råteskader, og den eldre teglsteinspipen har økt risiko for nedbrytning. Samlet indikerer dette fuktinntrenging og behov for tiltak. Forholdene vurderes som avvik som bør følges opp med nærmere kontroll og utbedring for å hindre videre skader.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3- Terrassen har råteskader i både plattning og rekkverk, og deler av rekkverket mangler. Med en fallhøyde på ca. 1,5 meter utgjør dette en klar sikkerhetsrisiko. Forholdene vurderes som avvik med behov for utbedring for å sikre både funksjon og personsikkerhet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3- Baderommet er av eldre dato og har skader i våtromspanel, mangelfull sikring og utilstrekkelig ventilasjon. Dette gir økt risiko for fukt- og råteskader og vurderes som avvik med behov for tiltak for å sikre funksjon og levetid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3- Baderomsgulvet har sprekker i belegget og mangelfullt fall mot sluk. Dette gir økt risiko for vanninntrenging og fuktskader. Forholdene vurderes som avvik med behov for tiltak for å sikre funksjon og levetid.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3- Fuktmålinger i tilstøtende rom viser ingen avvik, men baderommet er av eldre dato og har løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og rommet vurderes som modent for total oppgradering.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3- Kjelleren har omfattende fuktproblematikk med synlige vanddammer og vegetasjon på jordgulv. Årsaken er kombinasjon av grunnfukt, manglende fuktsperre og utilstrekkelig drenering. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik med behov for tiltak.

# Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og 3 uker for borettslagsleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangfullbyrdelsesloven § 11-27.

På generelt grunnlag anbefales det ved tvangssalg at det byttes lås, da megler ikke har kontroll på alle nøkler – eventuelle kopier.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.

Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Sist oppdatert juni 2013





# BUDSKJEMA TVANGSSALG

## SUNDVEGEN 322, 4250 KOPERVIK

Gnr. 73, Bnr. 81 i Karmøy kommune.  
Oppdragsnr: 01250212 Fred Lippens, +47 905 59 049

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED ET BINDEDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

Eventuelle  
forbehold

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.  
Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den \_\_\_\_\_  
(minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf.  
tvangfullbyrdelsesloven § 12-6).

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at  
lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast  
eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

### FINANSIERINGSPLAN

Bank

Kontaktperson

Tlf

Kopi av legitimasjon	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Navn	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Postnr/sted	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-post	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Personnr.	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Signatur/ sted/dato	<input type="text"/>	<input type="text"/>



Boligmegling til toppkarakter