

Måsøya

Takst kr 1.250.000,-

- Hytte med anneks og flytebrygge
- 10 minutter med båt fra Brønnøysund
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Stor tomt
- Inventar og utstyr følger med



Ansvarlig megler:
Advokat Tore Walle-Jensen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHold

- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Planskisser
- Tomtekart
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema



Måsøya

8909 Brønnøysund

Tradisjonell hytte med anneks og brygge på Torgnesøyan. Stor tomt på 3116 m2.

Selges med alt inventar/løsøre, bl.a. båt m/motor.

Attraktiv beliggenhet ca. 10 minutters båttur fra Brønnøysund sentrum.
Meget flott område for naturopplevelser på sjø og land.

Hytta ble bygget i 1989 og fremstår med normal hyttestandard. Stor tilbygget terrasse.
Det er er foretatt løpende vedlikehold og delvise oppgraderinger inntil de senere år, for øvrig må det forventes videre vedlikehold og tiltak relatert til alder på bygninger.

Hytta har innlagt strøm, men er ikke tilknyttet vei, vann eller godkjent avløp. Tilknyttet vann fra 2 stk 1000-liters oppsamlingstanker, drikkevann må medbringes.

Adkomst via egen flytebrygge.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/98/30
- **TYPE BOLIG**
Fritidsbolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Svein Waldemar Johansen dødsbo
- **TOMT**
3116 m2 hyttetomt. Ikke tilknyttet vei, vann eller godkjent avløp.
- **REGULERING**
LNFR-område, spredt bebyggelse jfr. bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2020-2030, §5.3
- **BYGGEÅR**
1989
- **AREAL**
BRA Hytte 48 m2
BRA Anneks 9 m2
- **FERDIGATTEST**
Ferdigattest/brukstillatelse mangler.
- **PRISANTYDNING**
kr 1 250 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 31 250,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 1 282 340,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 2 606,- pr. år for 2025
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 2 111,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**
kr 312 500,- for 2024
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHold

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

- | | | | |
|---|--------|-----|---------------------------|
| - | BRA-i: | 48 | Internt bruksareal |
| - | BRA-e: | 9 | Eksternt bruksareal |
| - | BRA-b | - | Innlasset balkong |
| - | TBA: | 138 | Terrasse- og balkongareal |
| - | ALH: | - | Ikke måleverdig areal * |
-
- Hytte: Vindfang, entrè, gang, soverom stue/kjøkken, bad
 - Anneks 9 m2

INNBO/LØSØRE

Alt av inventar/løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning, følger med.

OPPVARMING

Elektrisitet med panelovner.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

2013/802779-2/200 Bestemmelse om veg

23/09-2013 Rettighetshaver:Knr:1813 Gnr:98 Bnr:47

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Rettighet for nabo i sør til å benytte gangsti over eiendommen

Eiendommens rettigheter

1989/2110-2/70 Bestemmelse om veg

13/07-1989 Rettighet hefter i:Knr:1813 Gnr:98 Bnr:3

Kommentar: Rettigheter i skjøte om adkomst og flytebrygge på hovedbruk mot øst.

1996/2354-3/70 Bestemmelse om veg

19/09-1996 Rettighet hefter i:Knr:1813 Gnr:98 Bnr:3

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Overført fra: Knr:1813 Gnr:98 Bnr:43

Kommentar: Rettigheter i tidligere festeavtale som senere er sammenføyd med eiendommen. Har således liten reell betydning idag.

* 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 Goheim Takst og Byggconsult 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.

Hytta er bygget i 1989. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder og bruksformål.

Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper mangler rekkverk
- Det er mangler ved brannslukningsutstyr
- Bad er utdatert i forhold til eventuell normal bruk

I tillegg er en rekke forhold angitt med TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak og TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningene i kommunens arkiver. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Det er ikke uvanlig at det mangler dokumentasjon i kommunens arkiver på byggesaker fra aktuelle byggeår.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Hytta er noe større enn på tegninger. Terrasser er ikke inntegnet.

Det er generelt mangelfull dokumentasjon om bygninger og tekniske innstallasjoner på eiendommen.

Det er installert vannklosett og avløp fra vask på bad og kjøkken. Avløp går direkte ut i sjøen mot øst. Det presiseres at løsningen ikke er godkjent for bruk. Ved eventuell innlegging av vann i hytta, må det søkes om utslippstillatelse og det må i den forbindelse påregnes etablering av nytt avløpsanlegg.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Eiendommen selges fra dødsbo. Representanten for boet har ikke spesifikk kunnskap om eiendommen. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ansvar for eventuelle følger av manglende dokumentasjon og godkjenninger overtas av kjøper.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Eiendommen overtas av kjøper slik den er forevist, uten ytterligere tiltak fra selgers side.

Selger har tegnet Boligselgerforsikring, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje. Slitasje og elde kan også føre til skader. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

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

Generelt

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke

med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks.

med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.

Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansierungsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyer ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyer. 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.

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 kommer inn.

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. **Budforhøyer skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form. Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Måsøya , 8909 BRØNNØYSUND
 BRØNNØY kommune
 gnr. 98, bnr. 30

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 20320-1650

Referansenummer: UC2003

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Funksjonell og praktisk fritidsbolig med anneks.
Fritidsboligen er over 35 år, fremstår som normalt foruten flere vinduer og en altandør.
Videre normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekning av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.
Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Fritidsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler/saksperrer i tre. Det er adkomst til kaldt loft fra åpninger ved/på hems.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater Decra.
Det er ikke åpnet for kontroll under taktekke.
Undertak av sutakplater synlig fra kaldt loft.
Hengbord, kasser, vindskier og vannbord i tre.
Takrenner og nedløp i plast fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene er sist malt i ca. 2021.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass og malt altandør i tre med koblet glass.
Det er bygget altaner rundt hele hytten, disse er fra byggeår og antatt noe senere.
Samlet ca. 127 m². Levegg mot sørøst. Rekkverk i tre på altanene.
Det er to lave trapper i tre.
Utekjøkken med sommervann, vask og avløp. Strøm i skap under vask.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Innvendig har hytten furu fyllingsdører.
Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.
Gulvet i hytten er av trebjelkelag. Stubbegolv mot det fri.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulvet og en plastsluk, ikke fall til sluket. Det er våtromsplater på veggene og takplater i himling. En ventil i vegg, ikke tilluft fra under dør.
Det er montert et toalett, en innredning med underskap, vask og overskap med speil. Det er montert dusjnise på badet.
Det er ikke tatt hull i vegg mot dusj fra soverom.
Det er ikke sannsynlig at det finnes aktive fuktskader i gulv og vegg fra bruk av våtrommet.
Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på badet.
Det anbefales montert tett dusjkabinett før vindere bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av tre. Benkeplaten er av laminat. En vask i benkeplaten. Det er et lite kjøleskap og en liten stekeovn med to kokeplater.
Det kan med fordel fuges mot vegg og monteres sprutplate på vegg bak vask og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er kun kaldt vann ved bruk av pumpe med vann fra utvendige tanker.
Anlegget er for sommervann.
Det er avløpsrør av plast. Synlig under hytten og under vasker på bad og kjøkken.
Ved annekset er det plassert to ståltanker, opplyst å være på ca. 300 liter hver. Disse samler regnvann fra taket på hytten. Det er en elektrisk pumpe for vanntrykk til hytten.
Anleggene er ikke funksjonstestet ved befaring.
Hytten har naturlig ventilasjon.
Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
Sikringsskapet er plassert på vegg i vf.
Det er ført strøm til kai, anneks, vanntanker og til platting ved båtopptak mot nordvest.
Det er røykvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Hytten er oppført på istøpte plastrør på fjell.
Utvendige avløpsrør er av plast og antatt fra 1989. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), ukjent opprinnelse.
Utenfor tomten er det kai/bryggeanlegg og trapp.
På tomten er det gangbaner og platting.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Hytten er noe større en vist på tegninger. Planløsning stemmer ikke overens med tegning.

Altaner er ikke inntegnet på fasadetegninger.

Kommunen opplyser "det finnes ikke ferdigattest eller midl brukstillatelse i arkivet"

Kontakt kommunen for eventuelle tiltak.

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommunen har lagt ved en skisse, ikke stemplet eller datert.

Denne stemmer ikke overens med det som er oppført.

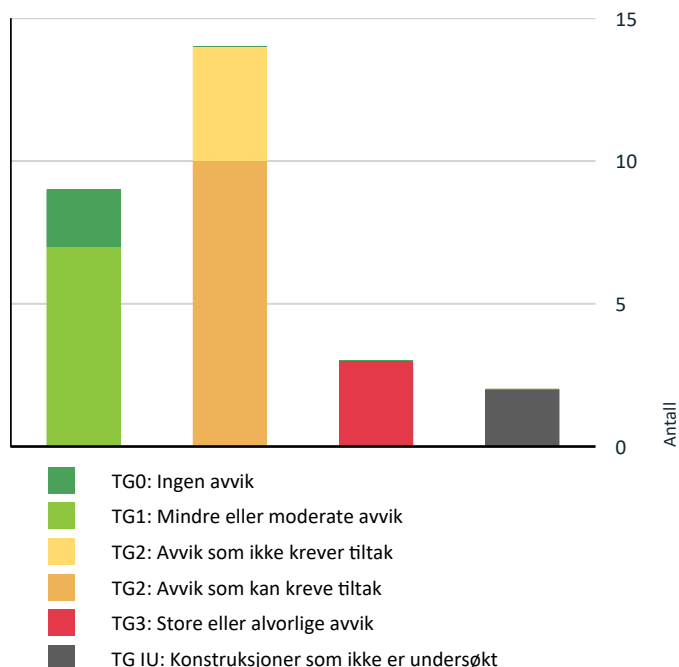
Uthuset er ikke omtalt i matrikkelbrevet.

Kommunen opplyser "det finnes ikke ferdigattest eller midl brukstillatelse i arkivet"

Kontakt kommunen for eventuelle tiltak.

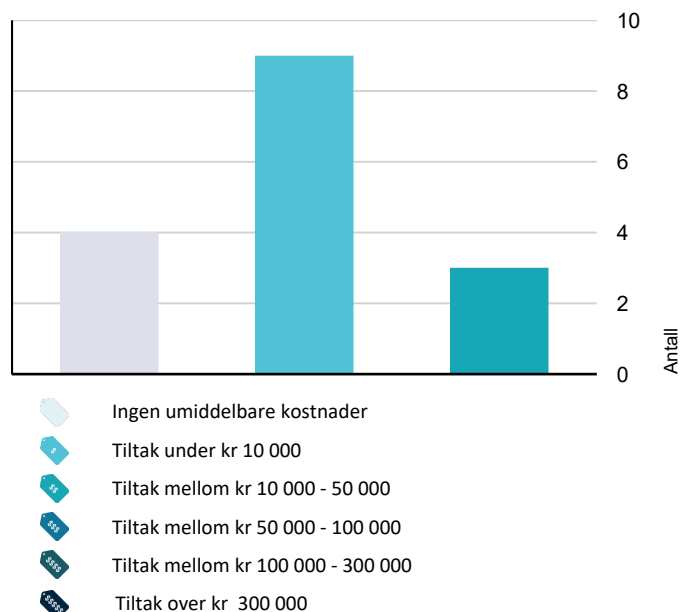
Sammendrag av boligens tilstand

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

For innhenting og vurdering av grunnbok, vises det til oppdragsgiver. Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggetillatelse mars 1989

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår

Vedlikehold
Normalt relatert til byggeår

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak av sutaksplater synlig fra kaldt loft.
Det er ikke åpnet for kontroll under taktekke.
Hengbord, kasser, vindskier og vannbord i tre.

Vurdering av avvik:

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

Noe mose/alger på taket. Slitt vannbord.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det bør monteres vannbordbeslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene er sist malt i ca. 2021. Det er ikke observert spredte råteskader i bordkledningen, eller skader i vegger ved befarings. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe muselort på kaldt loft.
Det er ikke åpnet for kontroll inne i veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere smådyrsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Smådyrsperre i kontrollområdet mot vest.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler/saksesperrer i tre. Det er adkomst til kaldt loft fra åpninger ved/på hems. Inspisert fra utsparring mot nord og mot øst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Observert isolasjon opp mot undertaket uten luftpalte.

Observert noen få muselorter innenfor utsparring mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kontrollere smådyrsperre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mot øst



Over stue i nord



Over stue i nord



Muselort

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kitt sprekker opp og løsner.

Vinduene i sør er mye værutsatt, utvendig påmontert plater med befarings.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skrape, kitte og male. Vurder om vinduer i sør må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Altandør

Bygningen har malt altandør i tre med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

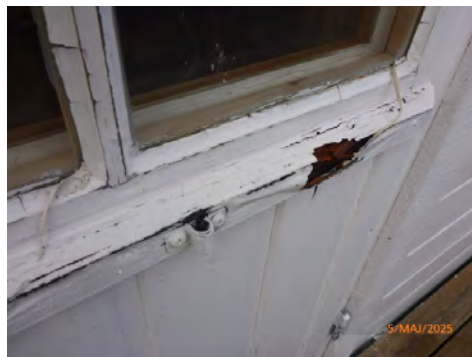
En list under glass mot dørspil har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

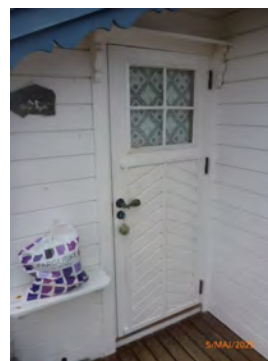
Skifte list, kontroller om dør kan gjenbrukes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget altaner rundt hele hytten, fra byggeår og antatt noe senere.

Samlet ca. 127 m2. Levegg mot sørøst. Rekkverk i tre på altanene.

Vurdering av avvik:

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

Noen skjevheter i konstruksjonene.

Noen slitte håndtre.

Bak levegg kommer det noe mose fram på dekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vaske og behandle dekke og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Det er to lave trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG IU Andre utvendige forhold

Utekjøkken med sommervann, vask og avløp. Strøm i skap under vask. Ikke funksjonstestet.



Tilstandsrapport

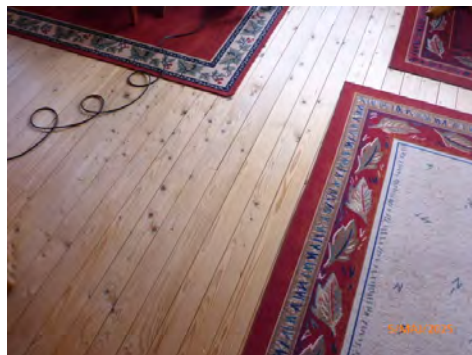
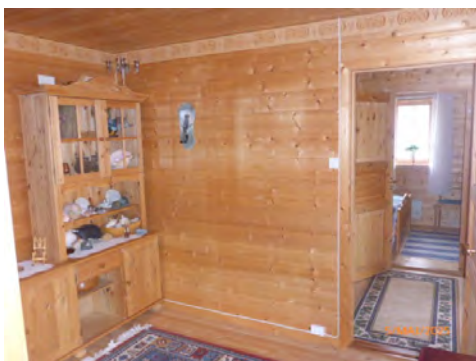


INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet i hytten er av trebjelkelag. Stubbegolv mot det fri. Inspisert fra under langvegg i vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe muselort på kaldt loft.

Det er ikke inspisert langt inn under hytten ved rørgjennomføringer.

Det er ikke åpnet for kontroll inne i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere rørgjennomføringer for tetting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er oppført på søyler, radonproblematikk er ikke relevant her.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon, se bilde.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytten furu fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Det er belegg på gulvet og en plastsluk, ikke fall til sluket. Det er våtromsplater på veggene og takplater i himling. En ventil i vegg, ikke tilluft fra under dør.

Det er montert et toalett, en innredning med underskap, vask og overskap med speil. Det er montert dusjnisse på badet.

Vurdering av avvik:

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

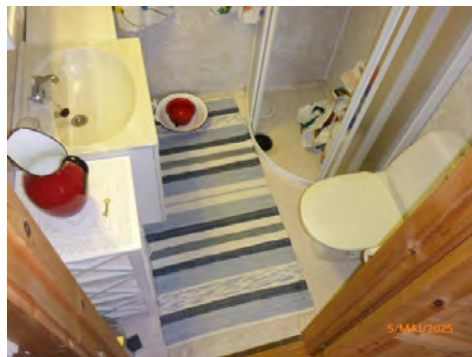
Pr. i dag er det ikke ført frem vann til dusj, det benyttes en beholder med håndpumpe ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tett dusjkabinett for videre bruk/dusjing på badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull i vegg mot dusj fra soverom.

Det er ikke sannsynlig at det finnes aktive fuktskader i gulv og vegg fra bruk av våtrommet.

Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på badet.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av tre. Benkeplaten er av laminat. En vask i benkeplaten. Det er et lite kjøleskap og en liten stekeovn med to kokeplater. Det kan med fordel fuges mot vegg og monteres sprutplate på vegg bak vask og komfyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er kun kaldt vann ved bruk av pumpe med vann fra utvendige tanker. Anlegget er for sommervann. Anlegget er ikke funksjonstestet ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Andre tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Synlig under hytten og under vasker på bad og kjøkken. Anlegget er ikke funksjonstestet ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnader ligger inn under vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Ved annekset er det plassert to ståltanker på ca. 300 liter hver. Disse samler regnvann fra taket på hytten. Det er en elektrisk pumpe for vanntrykk til hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke funksjonstest eller nærmere kontrollert. Vannkvalitet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll, rengjøring og funksjonssprøving av anlegget. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger. Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet er plassert på vegg i vf.

Det er ført strøm til kai, anneks, vanntanker og til platting ved båtopptak mot nordvest.

Spørsmål til eier kan ikke besvares.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Installasjon av variert omfang og til flere punkter utenfor fritidsboligen.**
Kursfortegnelsen i skapet kan være noe utydelig på eksakt hvilke kurser som gjelder utenfor selve fritidsboligen.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

Kostnader er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INSTALLATOR:		ANLEGG NR.:		ADVARSEL!	
TEKNOLOGI FASE:		INNTAKSSKAP:		KURS NR.:	
TLP.:		KURS FASE:		KURS NR.:	
1	83 a	16 a	16 a	16 a	16 a
2	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
3	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
4	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
5	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
6	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
7	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
8	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
9	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
10	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
11	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a
12	16 a	16 a	16 a	16 a	16 a

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og brannslukkingsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja **Det må monteres nytt utstyr. Det anbefales også røykvarsler og brannslukkingsapparat i anneks.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten er oppført på istøpte plastrør på fjell.



TG 2 Terrengforhold

For fritidsboligen og anneks er det ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det er treff på fareområder flomsoner/stormflo som kan berører kai/flytebrygge i øst og båtopptaket i vest.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og antatt fra 1989. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), ukjent opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand pr. i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostand for kontroll, ligger under andre VVS-installasjoner.



Avløpsrør ut i sjø.

TG IU Andre tomtforhold

Utenfor tomten er det kai/bryggeanlegg og trapp.

På tomten er det gangbaner og plattning.

Tilstandsrapport



Kai og bryggeanlegget ved sjøen.



Trapp fra kai.



Gangbaner



Platting mot nordvest.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks og uthus

Byggeår

1990

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Bygget er oppført på istøpte plastrør. Gulvet er i tre, vegger i bindingsverk og plassbygget saltak.

Veggene er kledd med liggende kledning av tre, noe slitt kledning. Plassbygde altaner på til sammen ca. 9 m², noe slitasje og skjevheter.

Taket er tekket med Decra, noe mose på taket. Kasser, hengbord og vindskier i tre. Takrenner og nedløp i plast.

Det er 3 dører i tre og et koblet vindu, løs kitt på vinduet.

Deler av bygget er isolert, det er innlagt strøm i bygget.

Det er en plassbygget utedo med plastdunk, må regelmessig tømmes.

Bygget er greit til formålet, trenger vanlig vedlikehold.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/48 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Entré, Gang, Soverom,
Stue/kjøkken, Bad

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for fritidseiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode.

Det er pr i dag liten tilgang på slike objekter i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsv Verdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Det er solgt 6 andre objekter i prissjiktet mellom 1 og 2 Mill siste 5 år i området.

Hestmarkveien 2, 8909 BRØNNØYSUND 10.08.2020. 1 350 000,-

Lilletorgnes 11, 8909 BRØNNØYSUND 18.08.2020. 890 000,-

Hestmarkveien 25, 8909 BRØNNØYSUND 15.09.2020. 1 450 000,-

Lilletorgnes 64, 8909 BRØNNØYSUND 13.10.2021. 1 000 000,-

Lilletorgnes 58, 8909 BRØNNØYSUND. 16.05.2024. 1 380 000,-

Rødhyllvågen 5, 8909 BRØNNØYSUND. 24.09.2024 1 600 000,-

Disse omsetningene ble vurdert ved befaringsdato. Snittprisen for disse objektene er ca. 1,3 Mill

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 2.606,- p.r. år. I dette inngår avgift for eiendomsskatt.	Kr.	2 606
Fritidsbolig med levering samlingspunktkr 2 111,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	2 111
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	4 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	390 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 150 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 260 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

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

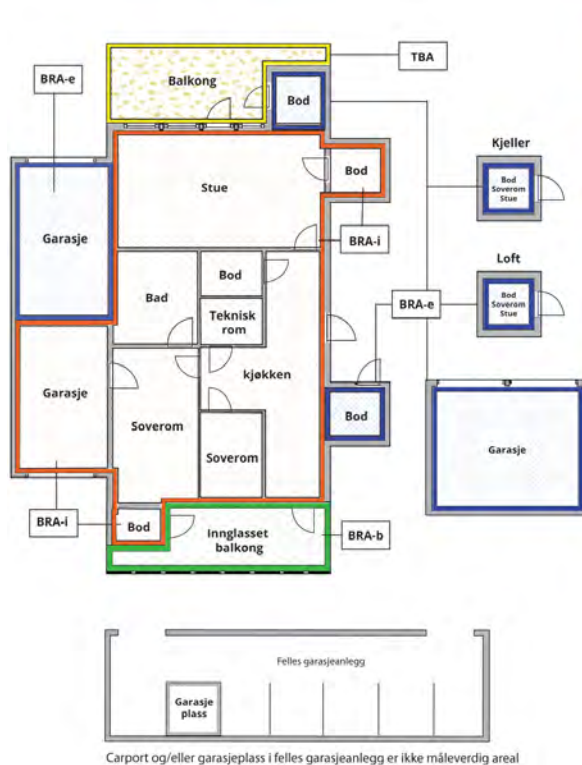
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48			48	127
SUM	48				127
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Entré, Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Bad		

Kommentar

Det er en "hems" på ca. 5,4 m2 gulvflate, denne har ingen adkomst som stige eller trapp pr. i dag.
Om det etableres fast adkomst, utgjør hemsen et tilleggsareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytten er noe større en vist på tegninger. Planløsning stemmer ikke overens med tegning.
Altaner er ikke inntegnet på fasadetegninger.
Kommunen opplyser "det finnes ikke ferdigattest eller midl brukstillatelse i arkivet"
Kontakt kommunen for eventuelle tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	11
SUM		9			11
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, Bod, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Kommunen har lagt ved en skisse, ikke stemplet eller datert.
Denne stemmer ikke overens med det som er oppført.
Uthuset er ikke omtalt i matrikkelbrevet.
Kommunen opplyser "det finnes ikke ferdigattest eller midl brukstillatelse i arkivet"
Kontakt kommunen for eventuelle tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	48	0
Anneks	5	4

Kommentar

Fritidsbolig

Anneks

Innredet soverom blir her P-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Bjørn Gunnar Johansen	Familie

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	98	30		0	3116.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måsøy

Hjemmelshaver

Johansen Svein Waldemar (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Måsøya nord i Toftsundet mot Sauren.
Det er ca. 2 nm med båt fra Brønnøysund sentrum og ca. 1,7nm med båt fra Toftsundet.
Eiendommen ligger i et område bestående av spredt fritidsbebyggelse og utmark samt eldre landbruksarealer. Området er attraktivt som fritidsbebyggelse grunnet sin nærhet til sjø, utmark og rekreasjonsområder. Området oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Adkomst fra sjøveien.
Det er bygget kai og lagt ut flytebrygger mot vest.
Denne eiendommen har to egen flytebrygger.
Dette er tilknyttet felles kai.
Dette anlegget er ikke tilstandsvurdert.
Dette arealet ligger inne på Gnr 98, Bnr 3. Det må påregnes vedlikeholdskostnader samt dugnad på dette anlegget.
Det er bestemmelser om båt/byggeplass og vei i grunnboken, må undersøkes nærmere.
Det er bygget en gangbru over sundet mot vest, ukjent status på denne adkomsten.

Tilknytning vann

Pr. i dag har eiendommen oppsamling av regnvann fra tak. dette samles i to stålkummer på eiendommen.
I grunnboken er det omtalt bestemmelser om vannledning, bør undersøkes nærmere.

Tilknytning avløp

Eiendommen har vannklosett og avløp fra vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene ser ut for å være ledet mot sundet i øst.
I byggetillatelsen er det forutsatt at "når installering og innlegging av vann skal foretas må det søkes til bygningsrådet om utslippstillatelse!
Dette foreligger ikke pr. i dag.

Regulering

Fra meglerpakken:
«Navn: Kommuneplanens arealdel
2020-2030 for Brønnøy
(2013003)
Formål: LNFRs-områder - spredt
bebyggelse*
Vedtaksdato: 2020-2030
Kommentarer til eksisterende planer: For nærmere beskrivelse av formålet, se kap. 5.3 i vedlagte bestemmelser»

Om tomten

Eiendommen har naturtomt med lyng, fjell, myr, busker og trær.
Bygget gangbaner i tre mot anneks og mot sjøen i nordvest. Ved sjøen i nordvest ender gangbanen i en platting på ca. 8 m2.
I kart vises det en sti fra kai/brygger i øst til sjøen i vest, denne svinger noe inn på eiendommen.
Private stikkledninger i grunn, eksakt hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.
Ut fra kommunens ledningskart, finnes ikke kommunale vann og avløpsledninger. Ikke kjent om det finnes andre nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900	1989

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, ikke utfylt	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	05.05.2025		Gjennomgått	9	Nei
Byggetillatelse hytte	09.05.1989		Gjennomgått	1	Nei
Tegning hytte		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Tegning uthus		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart, tilknytning vann og avløp.	23.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikelbrev	24.04.2025		Gjennomgått	7	Nei
Kommunale avgifter	23.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	30.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Plankart	30.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel 2020-2030			Ikke gjennomgått	30	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/UC2003>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2090
Adresse	Måsøy		
Postnr.	8909	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Bjørn Gunnar Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn:

Svein Waldemar Johansen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Bjørn Gunnar Johansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato 02.06.2025

Signert av Bjørn Gunnar Johansen

Initialer selger:
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Måsøya



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Oversiktskart for 98 / 30

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33

7265900

7265800

7265700

N

80m

368100

368200

368300

368400

368500

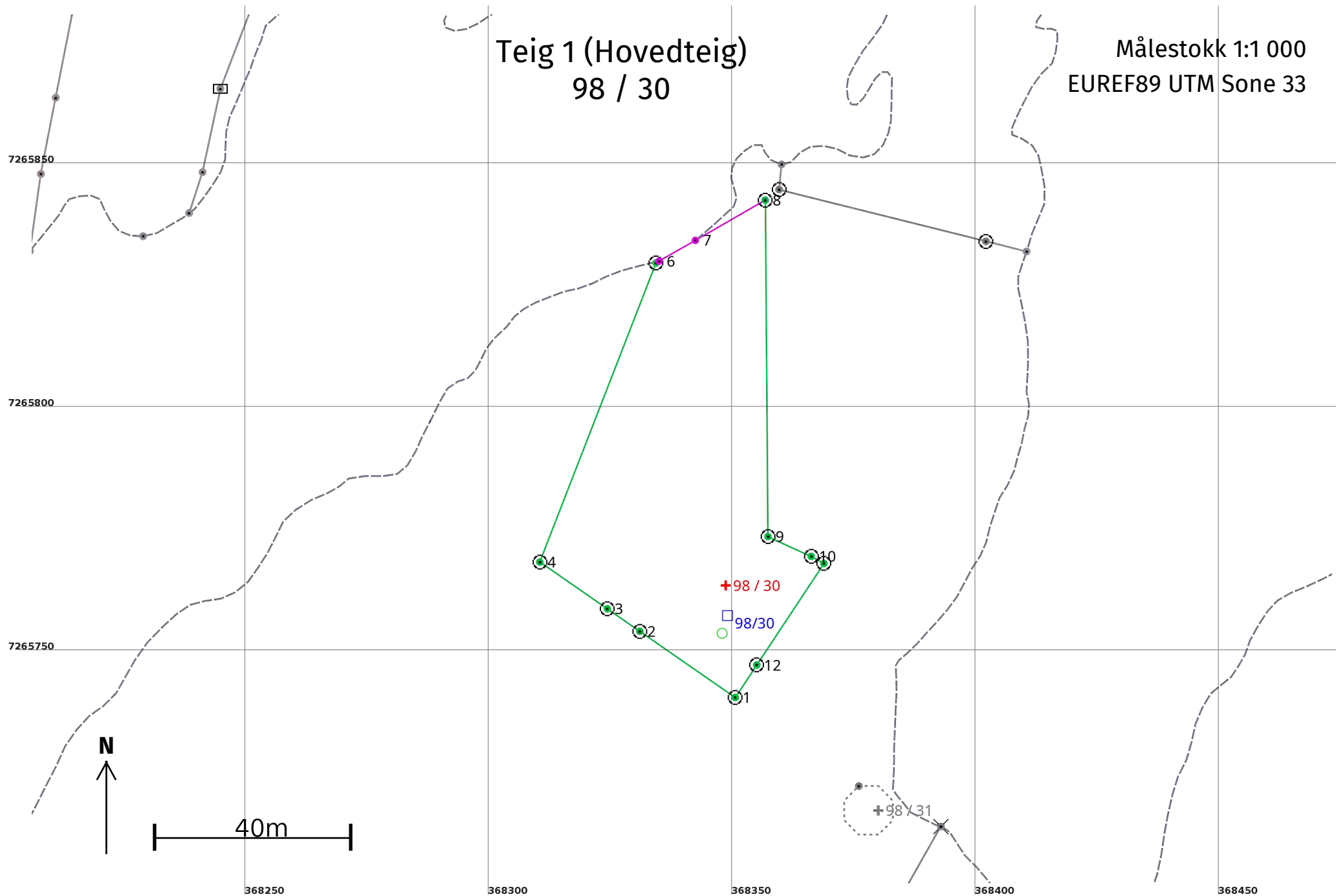
98 / 30

Lismåsøya

14.5

Teig 1 (Hovedteig) 98 / 30

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33





Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokatfellesskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt)

og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

BUDSKJEMA

Eiendommen

MÅSØYA – 1813/98/30

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 hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

.....den...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: halsen@advokatenehla.no**