

# Yttertorget 18

Takst kr 1.500.000,-

- Hytte og naust på Torget
- Vestvendt ved sjøen
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Strøm, vei og vann



Ansvarlig megler:  
Advokat Tore Walle-Jensen

Kontaktperson:  
Svenn Gunnar Halsen  
41 41 07 07

[halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)

[www.advokatenehla.no](http://www.advokatenehla.no)



# SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Skaderapport
- Planskisser
- Byggevedtak
- Kart
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema



# Yttertorget 18



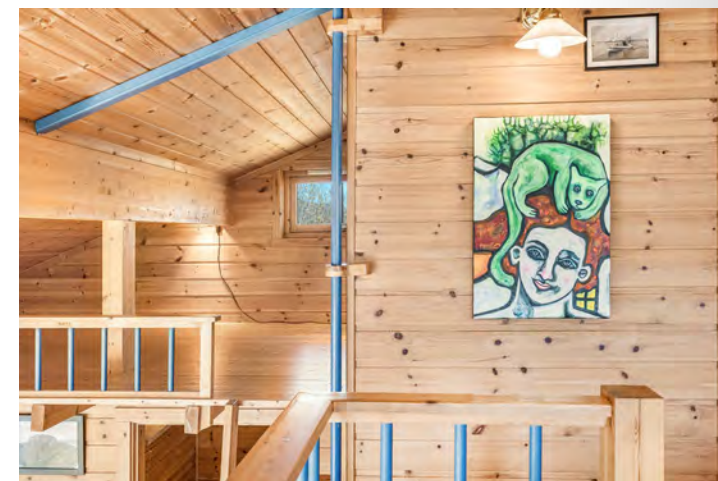
# Yttertorget 18



# Yttertorget 18



# Yttertorget 18



# Yttertorget 18





# Yttertorget 18



# Yttertorget 18

8909 Brønnøysund

Hytte med attraktiv beliggenhet på Torget i Brønnøy. Meget flott område for naturopplevelser på sjø og land. Umiddelbar nærhet til turistattraksjonen Torghatten.

Vestvendt, med gode sol- og utsiktsforhold.

Mindre felt med 3 hytter, tilknyttet strøm, offentlig vei og vann.

Saltdalshytte med normal standard bygget på midten av 90-tallet.

Hytta fremstår i god stand til sitt formål. Det er er foretatt løpende vedlikeholdt og delvise oppgraderinger de senere år, for øvrig er det forventet behov for løpende vedlikehold relatert til alder på bygningen.

Eldre naust følger med, på egen tomt. Enkel standard og konstruksjon med behov for renovering.

## NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**  
1813/91/76 og 120
- **TYPE BOLIG**  
Fritidsbolig
- **EIERFORHOLD**  
Selveier
- **EIER**  
Bjørn-Peder Horn Johansen
- **TOMT**  
886 m2 hyttetomt, tilknyttet offentlig vei og vann. Privat avløp.  
100 m2 nausttomt, ikke tilknyttet vei, vann eller avløp.
- **REGULERING**  
Uregulert LNFR-område, jfr. bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2020-2030, kap. 5
- **BYGGEÅR**  
1995
- **AREAL**  
BRA Hytte 59 m2  
BRA Naust 17 m2
- **FERDIGATTEST**  
Ferdigattest mangler. Igangsettingstillatelse gitt 01.10.1995.
- **PRISANTYDNING**  
kr 1 500 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**  
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:  
Dokumentavgift kr 37 500,-  
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-  
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**  
kr 1 538 590,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**  
Ca. kr 6 000,- pr. år for 2024  
Det tilkommer faktura for slamtømming hvert 4. år. Neste tømning i 2027.
- **RENOVASJONSAVGIFT**  
kr 2 111,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**  
kr 450 000 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:	59	Internt bruksareal
-	BRA-e:	-	Eksternt bruksareal
-	BRA-b	-	Innglasset balkong
-	TBA:	35	Terrasse- og balkongareal
-	ALH:	7	Ikke måleverdig areal *

- Hovedplan: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom stue, bod.
- \* Hems

Naust 17 m2

## INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Inventar som er i hytta på visningstidspunktet følger med i salget.

Hytta er tilkoblet internett fra Fri sikt, som har sender på Torghatten. Kjøper kan overta utstyr og etablere ny avtale om ønskelig. For øvrig er det gode forhold for mobilt bredbånd.

## OPPVARMING

Elektrisitet og vedfyring

## ADGANG TIL UTLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av fritidsboligen.

## TINGLYSTE FORHOLD\*

### 1813/91/76 – Hytte:

#### Heftelser

Ingen registrert

#### Eiendommens rettigheter

1994/1813-2/70 Best. om adkomstrett 28/06-1994 Rettighet hefter i:Knr:1813 Gnr:91 Bnr:18 Bestemmelse om vannledning

Ikke tinglyste forhold:

Det er etablert trapper mot sjøen utenfor tomtegrensen. Ifølge nåværende eier er det avklart muntlig med grunneier at disse fortsatt kan bestå. Ved eventuelle fremtidige krav fra grunneier eller offentlig myndighet, må disse påregnes fjernet.

### 1813/91/120 – Naust:

#### Heftelser

Ingen registrert

#### Eiendommens rettigheter

2024/1419677-1/200 Best. om gangrett/rett til sti 08.05.2024 Rettighet hefter i:Knr:1813 Gnr:91 Bnr:18

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

Hytta er bygget ca. 1995. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder og bruksformål.

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper mangler rekkverk
- Bad/vaskerom er fra byggeår og mangler dokumentasjon. Rommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav.

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

FLERE AV FORHOLDENE ANGITT I RAPPORTEN ER UTBEDRET DET SISTE ÅRET:

- Råteskadet bordkledning er skiftet
- Vellykket bekjempelse av maurforekomst er gjennomført og kontrollert

Takstmann har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner til våtrom, og det er ikke avdekket unormale forhold.

Det har vært tilfeller av stökkmaur i hytta, med gjennomførte tiltak. Forholdes bør holdes under observasjon.

Ferdigattest mangler. Det er gitt byggetillatelse 23.08.1995. 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.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

## BETINGELSER

Interessentene oppfordres til å foreta en grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Eiendommen er klar for overtakelse.

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

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobe-hyller 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. AVTREKKS-VIFTER 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. Veggglamper, 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 stigermedfølger 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 finansieringsplan. 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. 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.

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. **Budforhøyelser 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

 Yttertorget 18, 8909 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 91,91, bnr. 120,76, snr. 0,0

## Markedsverdi

**1 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.05.2024

Rapportdato: 12.05.2024

Oppdragsnr.: 20320-1482

Referansenummer: WH7764

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll 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 Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er av typen Saltdalshytten, påbegynt oppført i ca. 1995.

Standard fremstår som normal relatert til byggeår.

Variert oppgraderinger som taktekke i 2020, noe ny kledning og vinduer etter skade i 2023, noe nytt på kjøkken i 2014 og gulv under kjøkken etter skade i 2016.

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 avdekking 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: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et saltak, plassbygget med isolerte skrå taksider. Himlinger er kledd med panel.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Fra egenerklæring: "Lagt ny takpapp sommeren 2020 samt byttet en del mønebord"

Det er montert vannbordbeslag.

Kasser, hegnbord og vindskier i tre. Noen vindskier kan med fordel males, skader etter hakkespett bør repareres.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår.

Fra meglerpakke: «Kommentar: Det er ikke utført feiing eller tilsyn på fritidsboligen.»

Eier opplyser at det ikke i senere tid er feiet siden taket manglet takstige og plattform.

Dette er nå montert og det ventes på feier.

Det presiseres at det er opp til feiers skjønn for å kunne godkjenne installasjonen.

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

Deler av sørveggen er renovert, forsikrings sak.

Fra egenerklæring:

"byttet det meste av bordkledning sørvegg 2023, pyntestokker på hytta byttet ut ved behov (laget på HIAS), byttet enkelte terrassebord ved behov." Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Nye vinduer i sørveggen fra 2023.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og altandør i sør fra ca. 2013. Altandør i vest fra byggeår.

Det er en eldre brukt tredør med glass til boden.

Altan i sør og vest oppført i tre over pilarer.

Samlet ca. 15 m<sup>2</sup>. Altan fra kjøkken i tre, ca. 8,7 m<sup>2</sup>.

Ca. 2,5 m<sup>2</sup> tredekke ved hovedinngang.

Det er to mindre terrasser på terreng, samlet ca. 9 m<sup>2</sup>.

Fra egenerklæring: «Hytte: Ikke sprekker, men små flak av Leca støttemur til terrasse har løsnet. Har pusset, malt og stelt leca mur under terrasse sommeren 2023."

Trapp ved hovedinngang i tre. Trapp fra altan ved kjøkken i tre. Trapp sør for altan i sør i tre.

Trapp/trinn på terreng i nord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Hytten er oppført på pilarer. Det er bygget flere kott/boder under hytten.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

Bad/vaskerom.

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

Belegg på gulvet, ikke fall til sluk. Panel på vegg, våtromsplater ved kabinett og i brystningshøyde.

Montert et toalett, en innredning med underskap, en vask og opplegg for vaskemaskin. Montert et dusjkabinett, dette må alltid benyttes.

En ventil i vegg, ikke tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dusjkabinett, tørt inne i vegg ved befarings.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten fra ca. 2014 er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr av variert opprinnelse.

Fuktskade på sokkel etter en lekkasje i 2016, denne ble utbedret av forsikringsselskap.

Fra egenerklæring:

"Byttet kran på kjøkken ca 2014 ifm at benkplaten ble byttet ut. Utbedring av rør til oppvaskmaskin m.m. ifm. forsikringssak / vannskade under kjøkkenbenk i 2016. Det ble da etterisolert rundt rør på kryploft og lagt varmestreng mener jeg, etter utbedring i regi av forsikringsselskap."

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran under hytta i kott. Selger har egen prosedyre ved stenging av vann. Det er lagt ekstra varmekabel på vannrør i kott.

Fra egenerklæring:

"Byttet kran på kjøkken ca 2014 ifm at benkplaten ble byttet ut. Utbedring av rør til oppvaskmaskin m.m. ifm. forsikringssak / vannskade under kjøkkenbenk i 2016. Det ble da etterisolert rundt rør på kryploft og lagt varmestreng mener jeg, etter utbedring i regi av forsikringsselskap."

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter og plassert på kott under hytta mot nordøst.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

Det er et nytt brannslukningsapparat og en eldre røykvarsler. Selger skifter røykvarsler før salg.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, ingen visuelle observasjoner ved befarings på avvik av betydning i byggegrunn.

Hytten er oppført på søyleblokker av lettklingerbetong.

Eiendommen ligger i en vestvendt helning ned mot sjø.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1995. Det er en plassbygget septiktank, status på overløp er ukjent. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1995, det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1995.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det er levert tegninger i meglerpakken.

Fra matrikelbrev:

"Rammetillatelse: 01.10.1995

Igangsettingstillatelse: 01.10.1995

Tatt i bruk: 01.03.2003"

Det foreligger ikke ferdigattest.

Altan i sør er ikke inntegnet på fasadetegning.

### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke kjent om dette finnes.

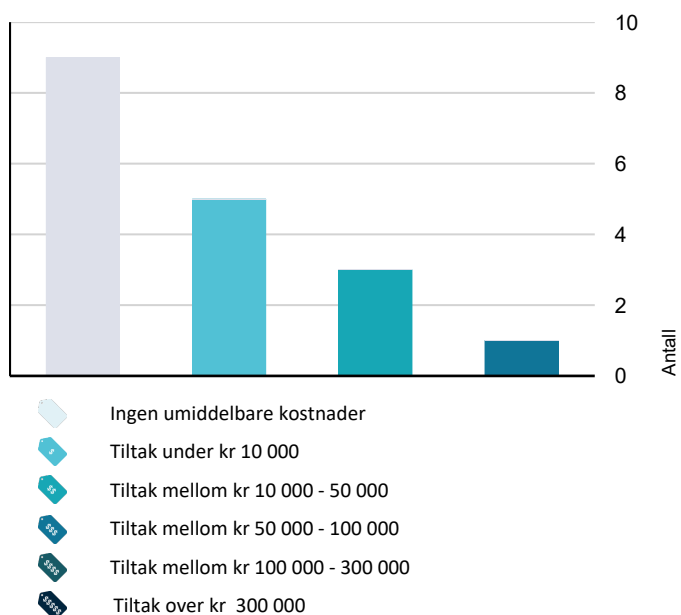
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Bod og altandør [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Bygningsstatus Tatt i bruk (TB) -  
01.03.2003

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Normal som fritidsbolig

**Vedlikehold**  
Variert



## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Fra egenerklæring: "Lagt ny takpapp sommeren 2020 samt byttet en del mønebord"

Det er montert vannbordbeslag.

Kasser, hegnbord og vindskier i tre. Noen vindskier kan med fordel males, skader etter hakkespett bør repareres.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier



### ! TG 1 Takstige og plattform.

Fra meglerpakke: «Kommentar: Det er ikke utført feiing eller tilsyn på fritidsboligen.»

Eier opplyser at det ikke er feiet siden taket manglet takstige og plattform.

Dette er nå montert og det ventes på feier.

Det presiseres at det er opp til feiers skjønn for å kunne godkjenne installasjonen.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Deler av sørveggen er renoverert, forsikrings sak.

Fra egenerklæring:

"byttet det meste av bordkledning sørvegg 2023, pyntestokker på hytta byttet ut ved behov (laget på HIAS), byttet enkelte terrassebord ved behov."

Selger presiserer:

"Bemerket at kun skadedyr bekjempingen ble dekket av Storebrand. Har selv kostet all renovering. Pyntestokker; har fortsatt et par nye igjen av de horisontale fra Saltdalshytta fordi jeg kjøpte opp restlageret rundt 2015. En med påvist råte i byttes ut før salget. Men de tverrgående finnes ikke lenger og nye i sørveggen er laget av HIAS etter modell av de gamle. Det samme gjelder for øvrig den profilerte tverrgående bordkledningen som jeg har byttet - den lages nå kun på HIAS."

"Det ble lagt blikkeslag i sørveggen øvre terrasse rundt 2014. Ca. 2020 ble det lagt blikkeslag i nedkant som går opp under kledningen resten av sørveggen og hele veien rundt til altandør på vest siden (hadde glemt hvor omfattende jobben var). Kledningen under vinduene ble samtidig byttet"

Veggenes 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 påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

De finnes spredte skader på kledning.

Selger presiserer: "Råteskader kledning; det ble under takst avdekket noe råte i et par av bord i nord. Kledning rundt det minste soverom + vinduet byttes snarlig - før visning. Råte eller ei; den byttes."

Fra egenerklæring: "Stokkmaur rundt kjøkkenvindu i sørvegg sommeren 2023. Utbedret av Pelikas, se egen rapport. Etter grundig bekjempelse byttet ut tre vindu, isolasjon og bordkledning sørvegg."

«Fra Pelikas / Storebrand vedrørende stokkmaur 2023 (ferdig utført - men saken står åpen). Rapport foreligger.»

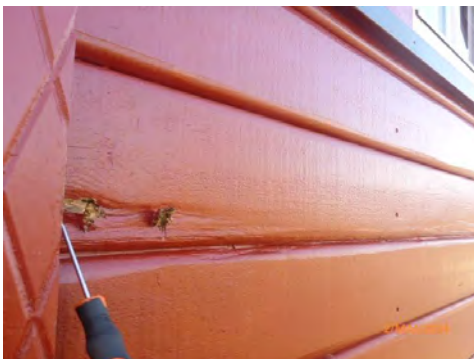
### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Da arnestedet for stokkmaur ikke ble avdekket, bør dette forholdet holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er et saltak, plassbygget med isolerte skrå taksider. Himlinger er kledd med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

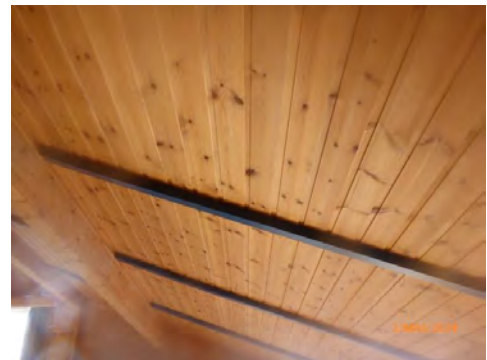
Hele takkonstruksjonen er innbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon. Ingen symptomer på skade ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Vinduer - 2

Soverom i nordvest har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Gammelt vindu på bod under hytten i vest.

### Vurdering av avvik:

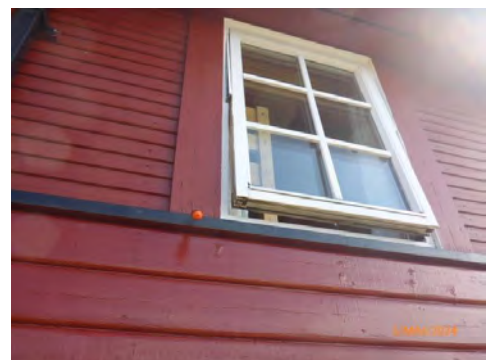
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

Selger opplyser at han byttet vinduer på soverommet før salg. Ingen kostnad for kjøper.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Nye vinduer i sørveggen fra 2023.



## ! TG 2 Bod og altandør

Det er en eldre brukt tredør fra 1985 med glass til boden. Det er utført reparasjoner på altandør i vest, tredør med tolags glass, dør fra byggeår.

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe treg dør, ikke beslag under dør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

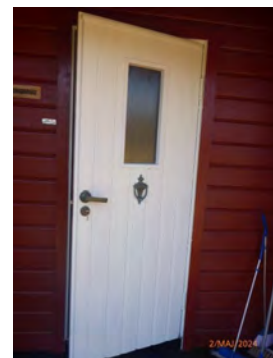
Ingen umiddelbare konsekvenser.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og altandør mot sør fra ca. 2013.



# Tilstandsrapport

## 🚩 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i sør og vest oppført i tre over pilarer. Samlet ca. 15 m<sup>2</sup>. Altan fra kjøkken i tre, ca. 8,7 m<sup>2</sup>.

Ca. 2,5 m<sup>2</sup> tredekke ved hovedinngang.

Det er to mindre terrasser på terreng, samlet ca. 9 m<sup>2</sup>.

Fra egenerklæring: «Hytte: Ikke sprekker, men små flak av Leca støttemur til terrasse har løsnet. Har pusset, malt og stelt leca mur under terrasse sommeren 2023.»

### Vurdering av avvik:

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

Løst rekkverk i sør.

Noen mindre skjevheter i konstruksjonene.

Grei kvalitet på dekke, dette er dog ca. 30 år gammelt.

Det er lagt papptekke på tak på bod under altan i vest, samt montert en regnskjerm under del av altan. Det har vært lekkasjer i papptekke.

Fra egenerklæring:

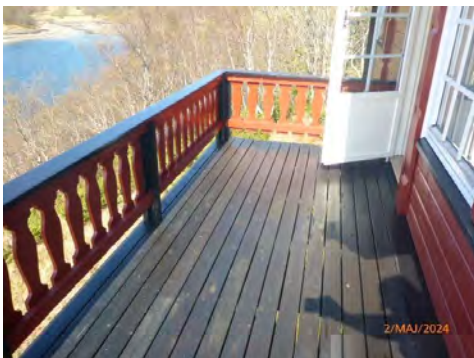
Under terrassen ligger en isolert bod der det var antydning til fukt i taket for ca. tre år siden pga en utett papp fuge under terrassen (som danner tak til denne boden). Lot det tørke opp, fuget. Ikke tegn til råte. Pappen bør byttes når terrassebord skal byttes i fremtiden.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder noe utskiftning/oppgradering, spesielt på lavt og løst rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 🚩 TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang i tre. Trapp fra altan ved kjøkken i tre. Trapp sør for altan i sør i tre. Trapp/trinn på terreng i nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

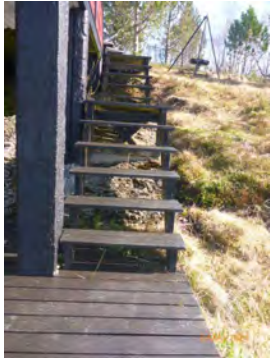
### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Selger presiserer:

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst foretatt reparasjoner i gulvet under kjøkkenet i ca. 2016, forsikrings sak.

Fra egenerklæring: "Det har vært fuktmerker på platene under hytta (kryploft) når sørvesten har stått på, som så tørket opp. Derfor ble det bestilt blikk beslag fra Brønnøy Blikk som ble lagt rundt hele sørsiden av hytta, i nedkant mot terrasse."

"Fra Pelikas / Storebrand vedrørende stokkmaur 2023 (ferdig utført - men saken står åpen). Rapport foreligger."

Det er observert en del byggeskum som tetting i gulvet mot det fri, ingen permanent løsning.

Selger presiserer:

"Det ble lagt blikkbeslag i sørveggen øvre terrasse rundt 2014. Ca. 2020 ble det lagt blikkbeslag i nedkant som går opp under kledningen resten av sørveggen og hele veien rundt til altandør på vest siden (hadde glemt hvor omfattende jobben var). Kledningen under vinduene ble samtidig byttet"

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Brannvegg ved ildsted mot vegg er ikke luftet.

Selger presiserer:

«Feiervesenet lofte de skulle utføre det denne uken. Der kan fremstå som at det aldri er feid men mener de har vært der en gang for mange år siden. Inspeksjon for to uker siden viste at det "så ikke så verst ut" (Thomas Rødli)»

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroller med feier for eventuelle tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Kryp Kjeller

Hytten er oppført på pilarer. Det er bygget flere kott/boder under hytten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverk og organisk materiale i kontakt med eller med liten avstand til terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Treverk mot grunn for kott/lagerplasser under hytten anbefales fjernet. Dette vil medføre noe endringer som flytting av bereder til inn i hytten.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

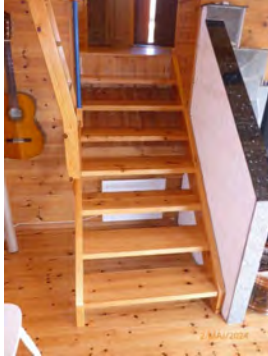
Rekkverk mellom stue og kjøkken er under 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 3 Generell

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

Belegg på gulvet, ikke fall til sluk. Panel på vegg, våtromsplater ved kabinett og i brystningshøyde. Montert et toalett, en innredning med underskap, en vask og opplegg for vaskemaskin. Montert et dusjkabinett, dette må alltid benyttes. En ventil i vegg, ikke tilluft.

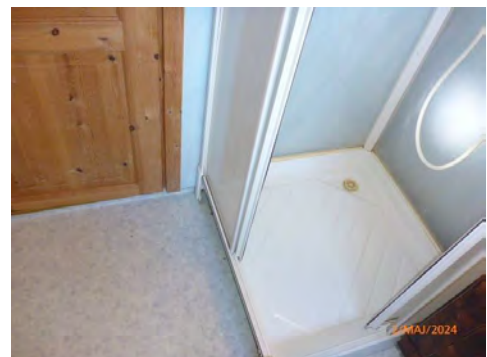
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dusjkabinett, tørt inne i veggen ved befaring.



# Tilstandsrapport

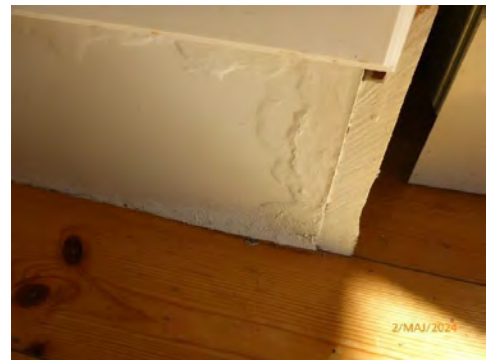


## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten fra ca. 2014 er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr av variert opprinnelse. Fuktskade på sokkel etter en lekkasje i 2016, denne ble utbedret av forsikringsselskap. Fra egenerklæring: "Byttet kran på kjøkken ca 2014 ifm at benkeplaten ble byttet ut. Utbedring av rør til oppvaskmaskin m.m. ifm. forsikringssak / vannskade under kjøkkenbenk i 2016. Det ble da etterisolert rundt rør på kryploft og lagt varmestregning mener jeg, etter utbedring i regi av forsikringsselskap."



### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran under hytta i kott. Selger har egen prosedyre ved stenging av vann. Det er lagt ekstra varmekabel på vannrør i kott.

Fra egenerklæring:

"Byttet kran på kjøkken ca 2014 ifm at benkeplaten ble byttet ut. Utbedring av rør til oppvaskmaskin m.m. ifm. forsikringssak / vannskade under kjøkkenbenk i 2016. Det ble da etterisolert rundt rør på kryploft og lagt varmestregning mener jeg, etter utbedring i regi av forsikringsselskap."

# Tilstandsrapport

## 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.



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter og plassert på kott under hytta mot nordøst.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

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.

**Hovedinstallasjon fra byggeår.**

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

**Ja Så langt selger kjenner til.**

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

**Ja "Brønnøy elektriske. Laget ekstra stikkontakt for kjøleskap 2014 ca, samt i bod nede. Overspenningsvern ca 2016. Automatisk strømmåler installert under en kampanje som ble utført ca. 2018." "Sjekker med Brønnøy elektriske mht dokumentasjon som finnes på de jobbene de har gjort."**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Installasjonen er opprinnelig ca. 29 år. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.**

**Selger har forespurt Brønnøy elektriske as om dokumentasjon for små jobber i 2014 og 2016..**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Kostnad er for kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 0 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 foreklede 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 et nytt brannslukkingsapparat og en eldre røykvarsler. Selger skifter røykvarsler før salg.

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

# Tilstandsrapport

## 4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, ingen visuelle observasjoner ved befarings på avvik av betydning i byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten er oppført på søyleblokker av lettklinkerbetong.



### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i en vestvendt helning ned mot sjø.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1995. Det er en plassbygget septiktank, status på overløp er ukjent. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1995, det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at det er montert varmekabel på vannrøret, elvestadrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1995. Det er en plassbygget septiktank.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

Naust

### Byggeår

1950

### Standard

Lav

### Vedlikehold

Etterslep

### Kommentar

Antatt av eier, en gang på 50-tallet.

### Beskrivelse

Oppført på stedlige masser. Plass-støpte ringmurer, skadet. Tregulv i naustet. Vegger i bindingsverk med trekledning og metallplater, slitasje, det finnes råte.

Plassbygget saltak tekket med bølgeblikkplater. Plassbygget dør mot sjø. Vindu med enkelt glass.

Fra egenerklæring:

"Naust: På naust ble det bygget ny enkel dør og fasade utbedret mot sjø 2015 ca. Byttet enkelte planker på vegg og gulv, rettet mur etc. Maling av hytte, terrasse, naust jevnlig gjennom 12 år."

Bygget trenger videre en omfattende reovering.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m<sup>2</sup>/59 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue, Bod

*Andre bygg:* Naust

*Bruksareal andre bygg:* 17 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 1 550 000

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

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

## Markedsverdi

1 500 000

## Konklusjon markedsverdi

1 500 000

## 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 normalt gode objekter i denne prisklassen for 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 salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

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.

# Beregninger

## Årlige kostnader

«Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 5.636,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing.»	Kr.	5 636
«Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 4. år. Siste tømming var i 2023, og neste tømming etter ordinær rute vil bli i 2027." Slamtømming (2024): For tanker 0-4 m <sup>3</sup> : kr 3.611	Kr.	1 000
Fritidsrenovasjon – samlingspunktkr 2 012,35. I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	2 012
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>160 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 360 000**

## 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. 200 000

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 200 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 550 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

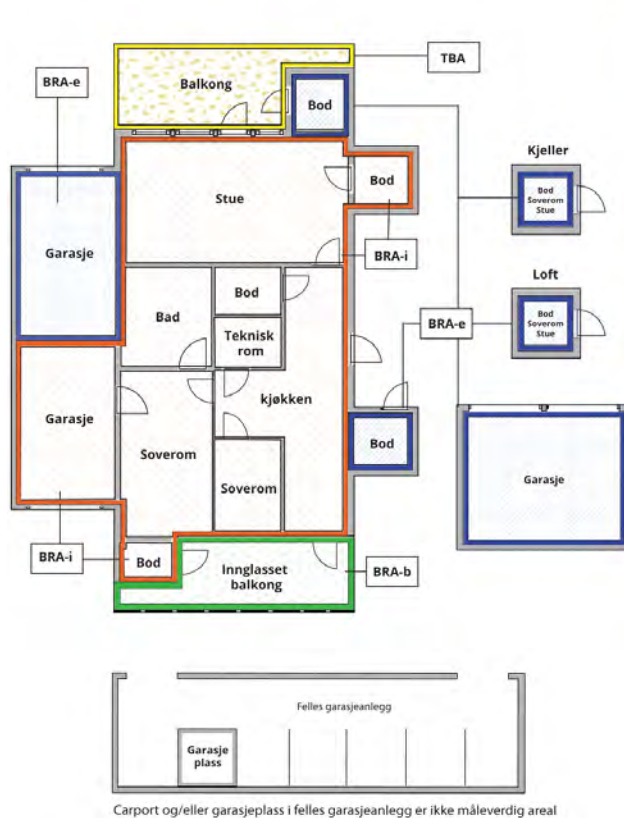
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	59			59	35		59
Hems						7	7
<b>SUM</b>	<b>59</b>				<b>35</b>	<b>7</b>	<b>66</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bod		
Hems			

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er levert tegninger i meglerpakken.  
Fra matrikkelbrev:  
"Rammetillatelse: 01.10.1995  
Igangsettingstillatelse: 01.10.1995  
Tatt i bruk: 01.03.2003"  
Det foreligger ikke ferdigattest.  
Altan i sør er ikke inntegnet på fasadetegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt taktekke, renoverert deler av gavlvegg i sør.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* To av soverommene har noe lite volum.

## Naust

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		17		17			17
<b>SUM</b>		<b>17</b>					<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke kjent om dette finnes.

#### 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)
<b>Fritidsbolig</b>	57	2
<b>Naust</b>	0	17

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Bjørn-Peder Horn Johansen	Selger

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	91	120		0	100 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Yttertorget

### Hjemmelshaver

Bjørn-Peder Horn Johansen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	91	76		0	886.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Yttertorget 18

### Hjemmelshaver

Johansen Bjørn-Peder Horn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Torget. Det er utmark og landbruksarealer i område. Enkel adkomst til rekreasjonsområder som sjø og utmark.

Gode sol og utsiktsforhold på eiendommen. Det er ca. 12 km til Brønnøysund sentrum.

### Adkomstvei

FV 7234 passerer øst for eiendommen. Privat vei til hyttene i dette område. Stikkvei/avkjøring mot eiendommen og gangsti inn til hytten.

Ikke etablert veilag, men det deles på kostnader for drift og vedlikehold ved behov.

Ikke etablert egen adkomst til nautet nord for eiendommen, det jobbes med tinglysning av sti til naustet.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring.

### Regulering

Planidentifikasjon 2013003

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 24.06.2020

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy

Arealbruk LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus Nåværende Områdenavn LNF

Fra meglerpakken:

«Kommentarer til eksisterende planer: For nærmere beskrivelse av formål, se kap. 5 i vedlagte bestemmelser.»

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

### Om tomten

Eiendommen er en naturtomt. Gangvei til hytten over annen grunn. Eier opplyser at han disponerer parkeringsplass for en bil ved vei inn til område.

Tomten grenser ikke til sjø, men nåværende eier har adkomst til sjø pr. i dag via trapp på terreng og liten installasjon i fjære. Om ny eier ønsker å benytte dette, må slikt avtales med grunneier.

Selger har snakket med grunneier om fått opplyst "det som er bygget ved sjøen kan bare stå. Gangvei ned til sjøen fra hytta reguleres av allmannsretten og trenger ikke tinglysning."

Det er ca. 150 meter å gå til naustet. Ved stor flo, kommer det vann inn på gulvet i naustet.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, eksakt hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Vannledning nord for fritidsboligen og mot nordøst. Septiktank nord for hytta, ukjent status på overløp og utslippstillatelse.

Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 233 000	2024	Skattetakst: kr 1.233.000,- Grunnlag: kr 863.100,- Skatt: kr 3.452,- for 1813-91/76

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Opphør av samboerskap

## 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	04.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Byggevedtak	23.08.1995		Gjennomgått	2	Nei
Bygningstegninger	05.07.1995		Gjennomgått	0	Nei
Matrikkerapport bygg	16.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	16.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	17.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal avgifter, legalplant	04.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringskart	17.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplanens arealdel 2020-2030			Ikke gjennomgått	30	Nei
Ledningskart	03.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Matrikelbrev	16.04.2024		Gjennomgått	7	Nei
Matrikelrapport eiendom	16.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	04.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	03.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tidl. takst, verdirapport, omsetningsoversikt, situasjonskart og eiendomsinfo.	01.05.2024		Gjennomgått	10	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WH7764>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.04.2025

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	1984
Adresse	Yttertorget 18		
Postnr.	8909	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Bjørn-Peder Horn 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

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Storebrand

##### Polise/avtalenr.

7626200

##### Hvor lenge har du eid eiendommen?:

13 år

##### Når kjøpte du eiendommen?

2012

### Våtrom

#### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Initialer selger:  
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

- Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

- Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet pappshingel tak 2021

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Forklar:**

Initialer selger:  
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet fire vinduer 2024, lagt blikkbeslag under bordkledning mot sør og vest 2015-16 Og 2020, byttet størstedelen av bordkledning i sør, deler i vest og deler i nord 2024-2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Forklar:

Privat snekker

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei  Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

Nei  Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ekstra stikk kontakt til kjøleskap og installert jordfeilbryter

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Brønnøy elektriske

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Initialer selger:

B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

### Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

### Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

Nei  Ja

**34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

### Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

### Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

### Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Nei  Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdiggattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

Nei  Ja

### Planer og offentlige godkjenninger

**40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Initialer selger:

B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

### **Andre relevante forhold**

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### **Beskrivelse:**

To episoder med stokkmaur 2023-24 der arnestedet ble lokalisert i en stubbe utenfor hytta. Kolonien ble utryddet med hjelp fra Pelias og ingen tegn til skadedyr etter dette. Se evt egen rapport.

Initialer selger:  
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringsselskapets sikk 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 forsikringsselskapet 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 næringsseidom
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 næringsseidom, 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

08.04.2025

Signert av

*Bjørn-Peder Horn Johansen*

# PELIAS®

## SKADERAPPORT

Skadesak / tekniker / dato		Bygningstype		
Skadenummer		Byggeår		
Besiktigelsesdato		Boareal		
Tekniker navn/ telefon		Boligtype		
Teknikers e-post		Konstruksjon/grunnmur		
Kunde / Forsikringstaker/behandlingssted		Antall etasjer		
Navn		Kjøpte/overtok bolig		
Adr. (behandlingssted)		Andre tilstede under inspeksjon (Navn – Rolle – Telefon)		
Postnr og poststed				
Epost				
Telefon				
Sist vedlikehold på bolig/bygg – når/ hva		Behandlingstid		
		Forventet antall besøk		
		Behandling avsluttes nå		
Forsikringstaker		Forsikringsselskap på innbo		Aktivitetsnivå
		Lavt	Middels	Høyt

### Skadedyr (Info fra forsikringstaker og teknikers inspeksjon)

Artsspesifikasjon	
Aktivitet - hvor i bygget	
Hvordan og når oppdaget	
Observert skade	
Tegn på fuktskade	
Annen info	

### Status på behandling/befaring dato:

Besøk nr.	Dato	Bekjempelse/befaring	Mengde	Preparat
1				
Annet:				
Konklusjon:				
2				
Annet:				
Konklusjon:				
3				
Annet:				
Konklusjon:				
4				
Annet:				
Konklusjon:				



# PELIAS®

## UTFYLLENDE INFO

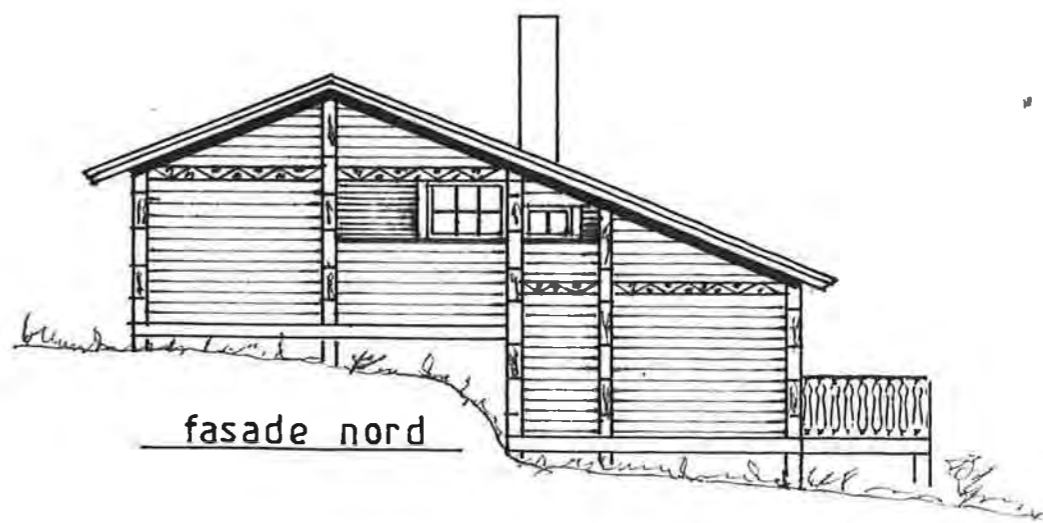
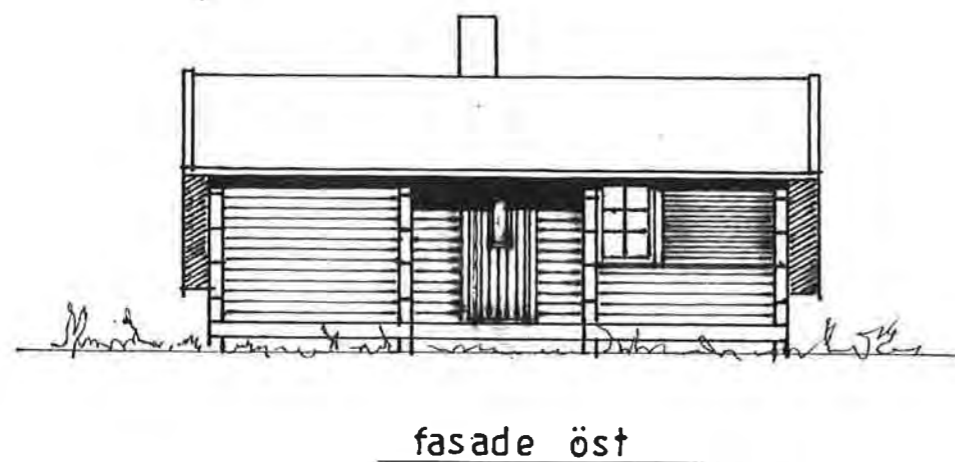
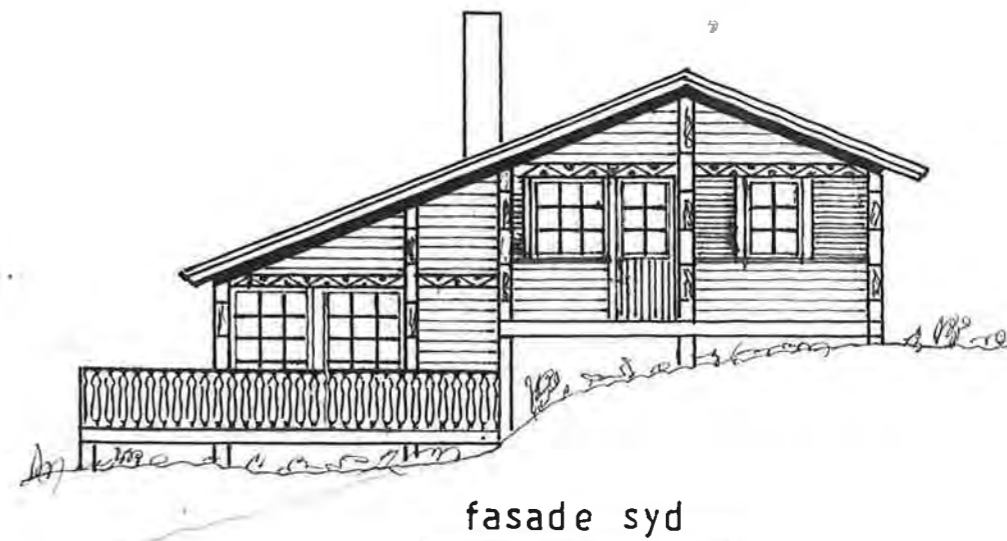
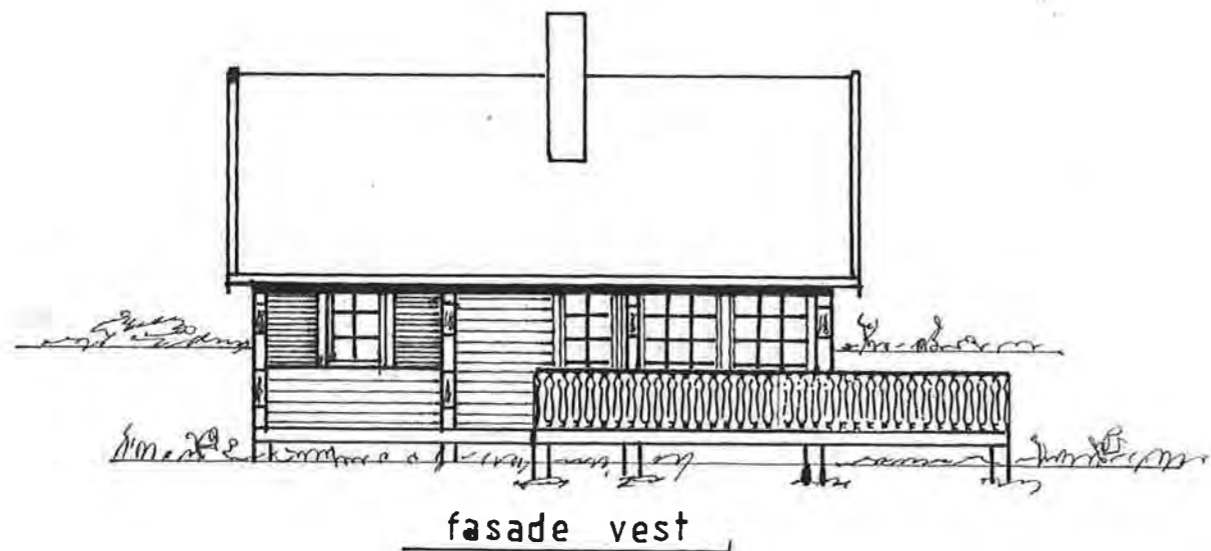
Årsak til skadedyr i boligen: (årsaksbeskrivelse - tidsangivelse – ytre påvirkninger - tilstand skadet bygningsdel)

Anbefaling / iverksatte tiltak - skadedyrbekjemper:

Anbefalte skadeforebyggende tiltak - for kunden


Annen info om saken av vesentlig betydning

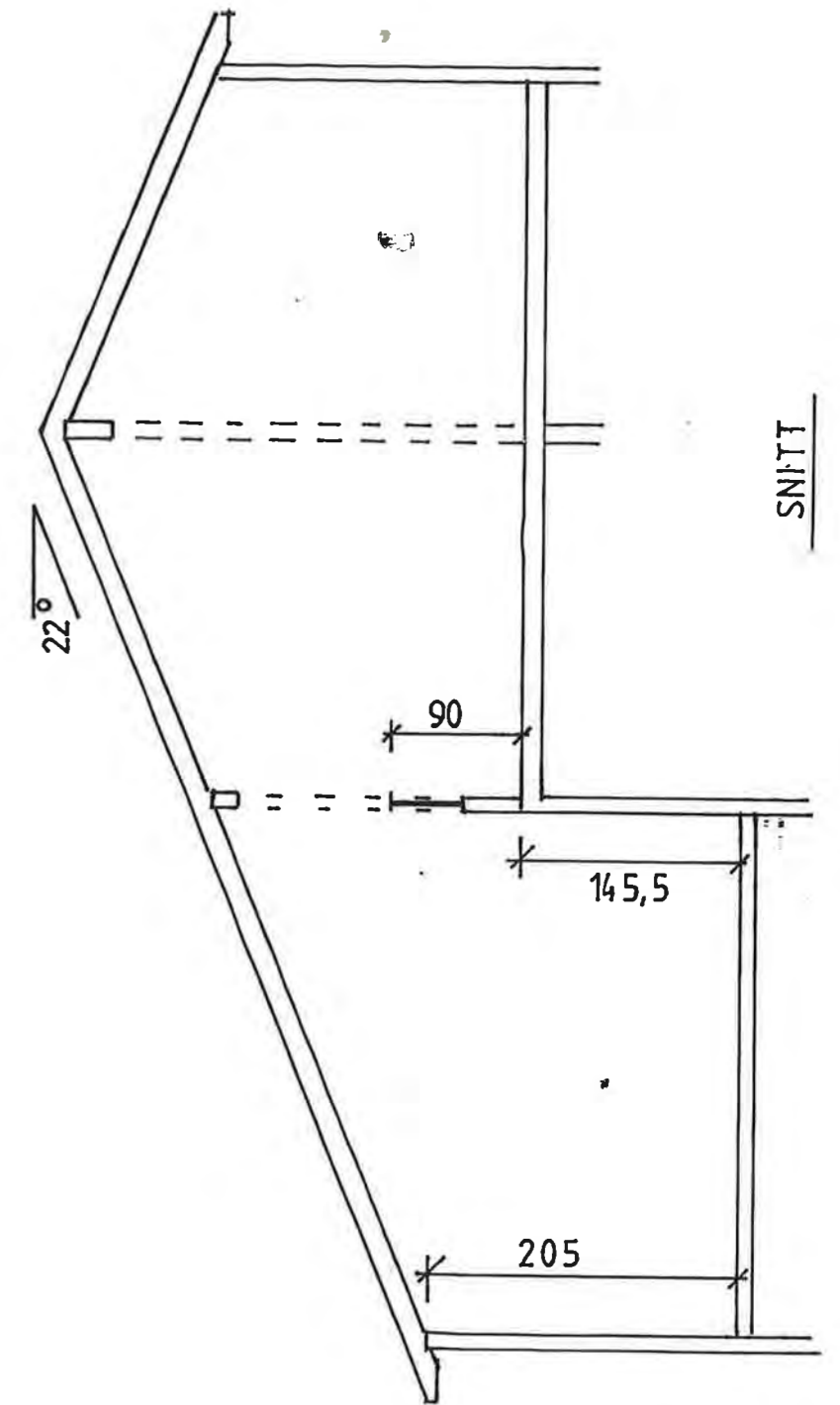
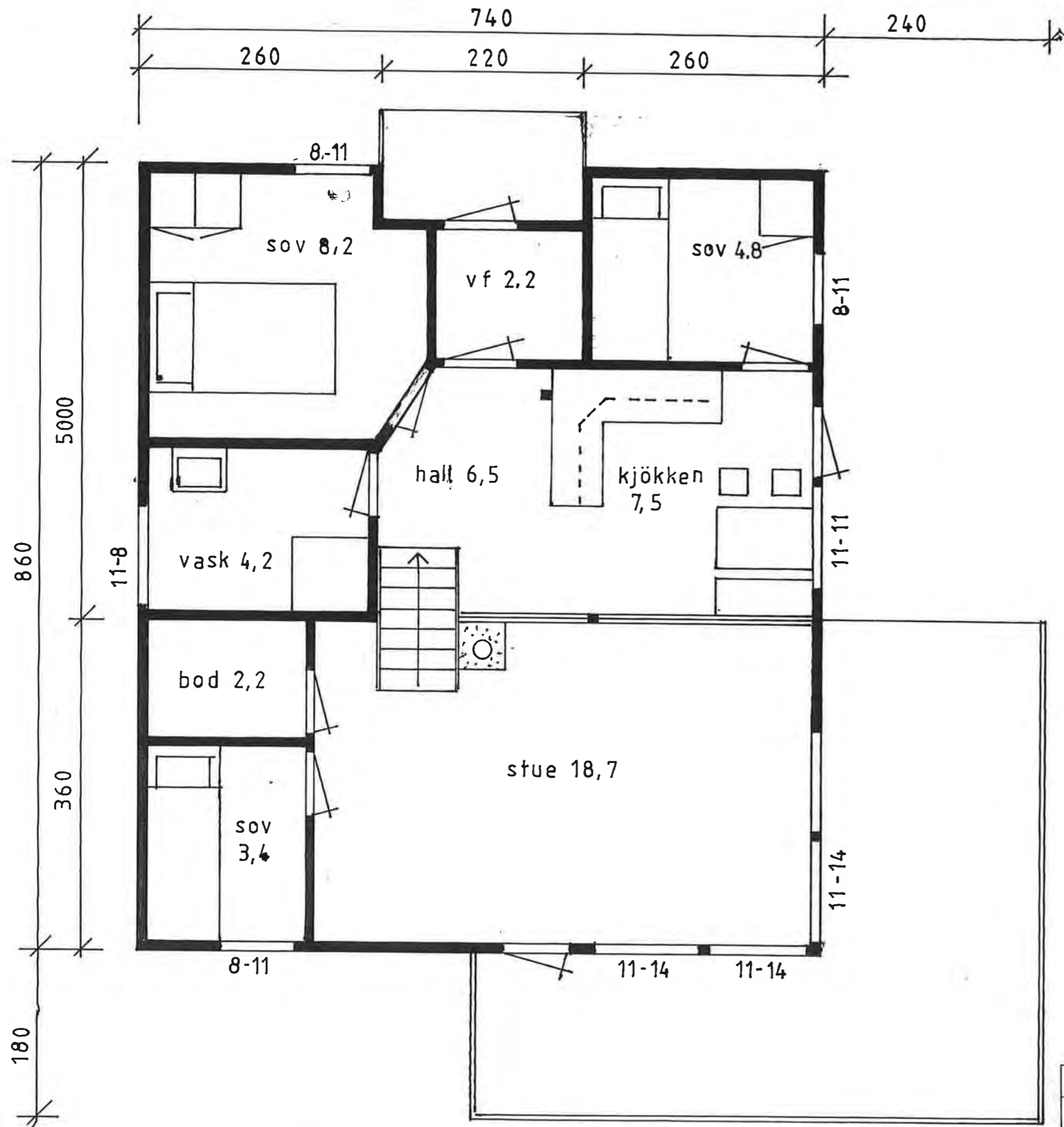
Annen info (substitusjon- og nabovarsel vurdering)



Godkjent sak 169/95  
Bygningssjefen i Brønnøy

rev. 05.07.95

		FASADER	
 <b>SALTDALSHYTTA</b> 8255 RØKLAND      TLF: 081/93844	TEGN. <i>K. K.</i>		
	GODKJ.		
	MAL 1:100	PROSJ.NR:	TEGN.NR:
	DATO 05.07.95		2100-A
<small>TEGNINGEN MÅ HVERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID, SOM RUSANES FABRIKKER A/S BØJE MEDVIRKER I</small>			



Godkjent sak 169/95  
Bygningssjefen i Brønnøy

rev. 05.07.95

		PLAN, SNITT	
<p><b>SALTDALSHYTTA</b></p> <p>8255 RØKLAND TLF: 081/93844</p>		TEGN. <i>K. K.</i>	
		GODKJ.	
MAL 1: 50	PROSJ.NR:	TEGN.NR:	
DATE 05.07.95		2100-A	
<small>TEGNINGEN MÅ HVERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM RUSANES FABRIKKER A/S IKKE MEDVIRKER I</small>			

**MØTEBOK**

**BRØNNØY KOMMUNE**

Ark.: L42

BEHANDLET AV: BYGNINGSSJEFEN

SAKSNR.: 169/95

BEHANDLINGSDATO: 23.08.95

SAKSBEHANDLER: BJØRN JOHANSEN

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FRITIDSBOLIG PÅ TORGET,  
GNR. 91/76. BYGGHERRE KJETIL ARNE KNUDSEN.**

**SAKSFRAMLEGG:**

Byggemelding vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.

Det er ikke innkommet merknader til byggeplanene.

Pilarhøyden mot vest vil bli noe høy. I en kombinasjon med oppfylling og forblending av pilarer, samt at vegetasjon mot vest beholdes, vil likevel resultatet bli tilfredsstillende.

Forøvrig må hytta plasseres som avtalt ved befaring 12.07.95, d.v.s. at den holdes lavest mulig og at østre hjørne trekkes ca. 1 - 1.5 m mot øst.

Med hjemmel i bygningslovens § 14.2 om forenkling og delegasjon i byggesaksbehandlingen, jfr. plan- og bygningslovens § 119, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre, sak 17/79, meddeles:

**BYGGETILLATELSE**

**Søknad om byggetillatelse inøtekommes.**

**ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

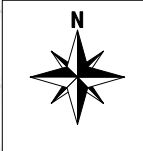
1. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jfr. PBL. § 99.
2. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. Jfr. PBL. § 93.
3. Er arbeidene ikke igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år. Jfr. PBL. § 96.

SPESIELLE BESTEMMELSER

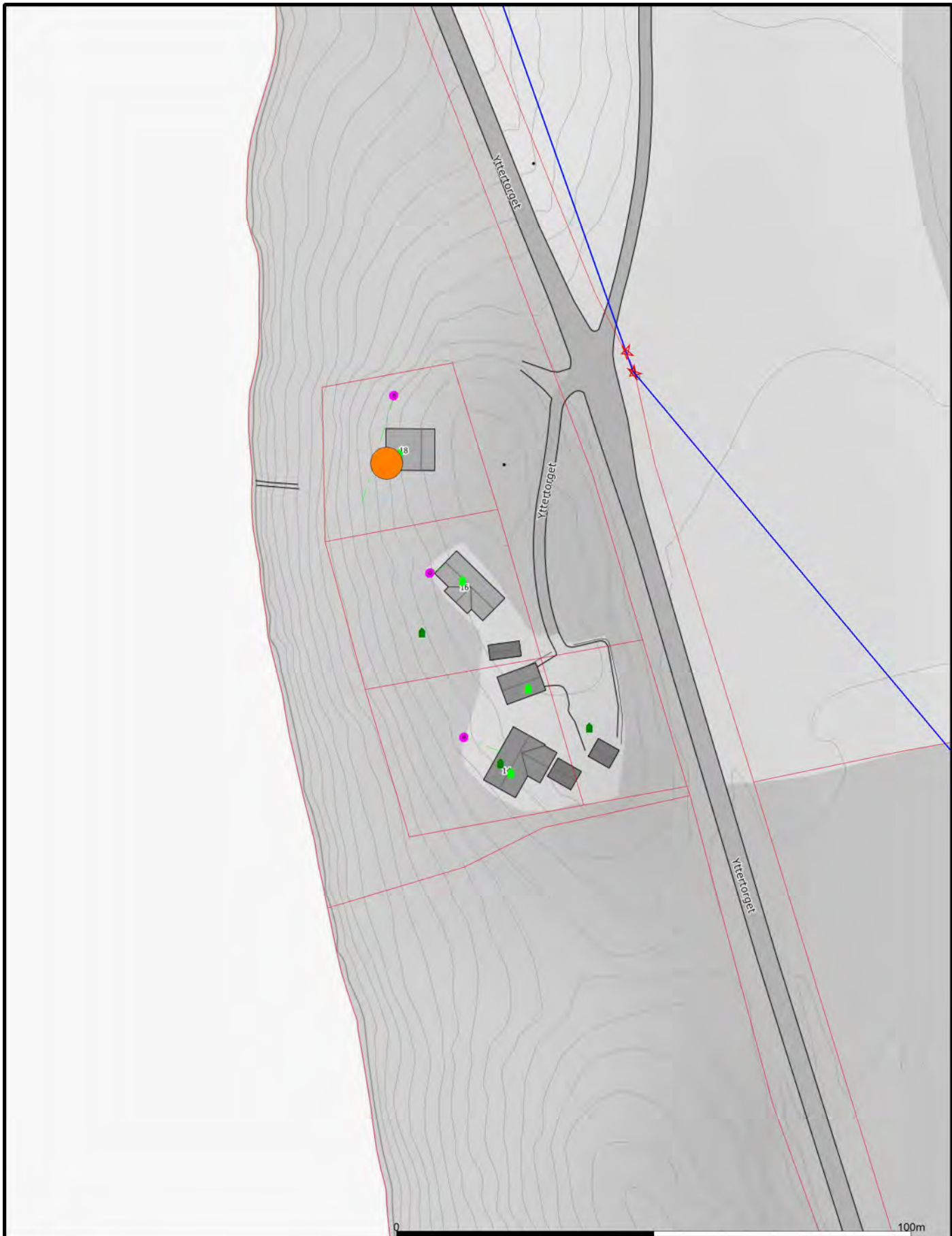
1. Hytta må plasseres som beskrevet innledningsvis og avtalt ved befaring.
2. Knut Knudsen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

*fr*  
Geir Baustad  
bygningssjef  
*Ragnar M. Pedersen*

MELDING SENDT: KJETIL ARNE KNUDSEN - TROFORS  
KNUT KNUDSEN - TROFORS  
KOMMUNEKASSEREREN I BRØNNØY



Kartutsnitt
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
Situasjon ikke kontrollert i marken
16.04.2024
Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE



- Overvann
- Spillvann
- Vannledning
- Kum
- ☒ Sluk
- ☒ Sluk med sandfang
- ☐ Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.  
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)  
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



**Brønnøy kommune**  
 8905 BRØNNØYSUND



Dato: 2024.04.03  
 Sign: RMH

Målestokk  
 1:1000



# 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 oppjøret.

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 Advokatfelleskapet 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 næringseiendom, 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. Garantiorrdningen 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 Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning 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](mailto: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](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no) | [eiendom.soderbergpartners.no](http://eiendom.soderbergpartners.no)

### SKADE/KRAV

Crawford & Company  
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | [boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no) | [www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## BUDSKJEMA

**Eiendommen 1813/91/76 og 120 – YTTERTORGET 18**

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, Boks 153, 8901 Brønnøysund,  
epost: [halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)**