

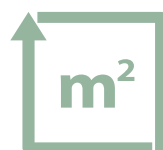
Lilletorgnes 60



Fritidsbolig



Takst
1 250 000,-



BRA 88 m2



Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

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





Velkommen til Lilletorgnes 60

Fritidsbolig med attraktiv beliggenhet på Lilletorgnes. Landlige og rolige omgivelser helt i sjøkanten.

Hytta inneholder to soverom, romslig stue, kjøkken med praktisk adkomst til grovkjøkken. Videre består boligen av bad og et ekstra oppholdsrom med fin utsikt mot sjøen. I tillegg er det godt med lagerplass, med bod inne i tillegg til lagerplass under hytta. På eiendommen finnes et uthus med fleksible bruksområder.

Hytta selges med en vannskade som følge av en lekkasje i taket over soverom i øst. Dette er hensyntatt i vurdering av markedsverdi.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/99/26
1813/99/32

TYPE BOLIG

Fritidsbolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Bodil Sørnes - begge matrikler
Torbjørn Petter Sørnes (død) - 1813/99/32

TOMT

1 403 m2 eiet tomt, totalt areal begge matrikler

REGULERING

Fritidsbegyggelse, ref. kommuneplanens arealdel pkt. 2.4

BYGGEÅR

1980, tilbygget i 2004

AREAL

BRA 88 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING

E – ORANSJE

TAKST

kr 1 250 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 31 250,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 282 340,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 5 604 pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT

kr 2 375,- pr. år for 2026, m/levering samlingspunkt

FORMUESVERDI

kr 375 000 for 2026 som fritidsbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 77 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 11 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 40 m²

Innhold:

Stue 1, stue 2, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bod

Isolert uthus på eiendommen: 11 m²

Lagerplass under hytta, ikke måleverdig areal pga. lav romhøyde, arealet er en del av "krypkjeller"

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Innbo på eiendom ved visning medfølger i salg

OPPVARMING

Vedovn
Elektrisk/panelovn

ADGANG TIL UtleIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning. Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.

Lille Torgnes 60



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:

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > taktekking
- Utvendig > nedløp og beslag
- Utvendig > veggkonstruksjon, lekkasje
- Utvendig > takkonstruksjon, lekkasje
- Utvendig > vinduer krypkjeller
- Utvendig > vindu fuktskade
- Utvendig > dører
- Utvendig > balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > utvendige trapper
- Utvendig > andre utvendige forhold

- Innvendig > overflater med skader
- Innvendig > etasjeskille under soverom med skade
- Innvendig > andre innvendige forhold

- Tomteforhold > terrengforhold

- Våtrom > hovedetasje > vaskerom > generell
- Våtrom > hovedetasje > bad > generell

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak. Blant annet står det om anlegg i fjæra, og om det skal etableres nytt anlegg her må dette avklares med nabo samt kommune. Henviser til tilstandsrapport for detaljer ellers.

Forhold under HMS:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, ikke foretatt radonmåling, ikke utført med radonsperre, mangler rekkverk på utvendig trapp, mangler/skader på håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, lavt rekkverk på balkong/terrasse og i utvendig trapp.

Bygget er noe ominnredet sammenlignet med godkjente tegninger fra 2004. Oppgitt areal er 69 m², men hytten er 77 m². (Hentet fra vedlagt tilstandsrapport, som viser til kommunen for ytterligere avklaring og anbefaler utarbeidet og innsendt oppdaterte tegninger/areal)

Tilknyttet kommunalt vann. Privat avløpsanlegg med avløpsrør ut i sjø. Henviser til tilstandsrapport s. 37.

Eiendommen selges med en kjent vannskade som følge av en lekkasje i taket over soverom i øst. Dette er hensyntatt i vurdering av markedsverdi.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

Eiendommen selges ved fullmakt. Representanten har allikevel noe kunnskap om eiendommen. Kjøper oppfordres alltid til å foreta en særlig 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 etter nærmere avtale.

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).

BETINGELSER



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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepterte 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 bør 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).

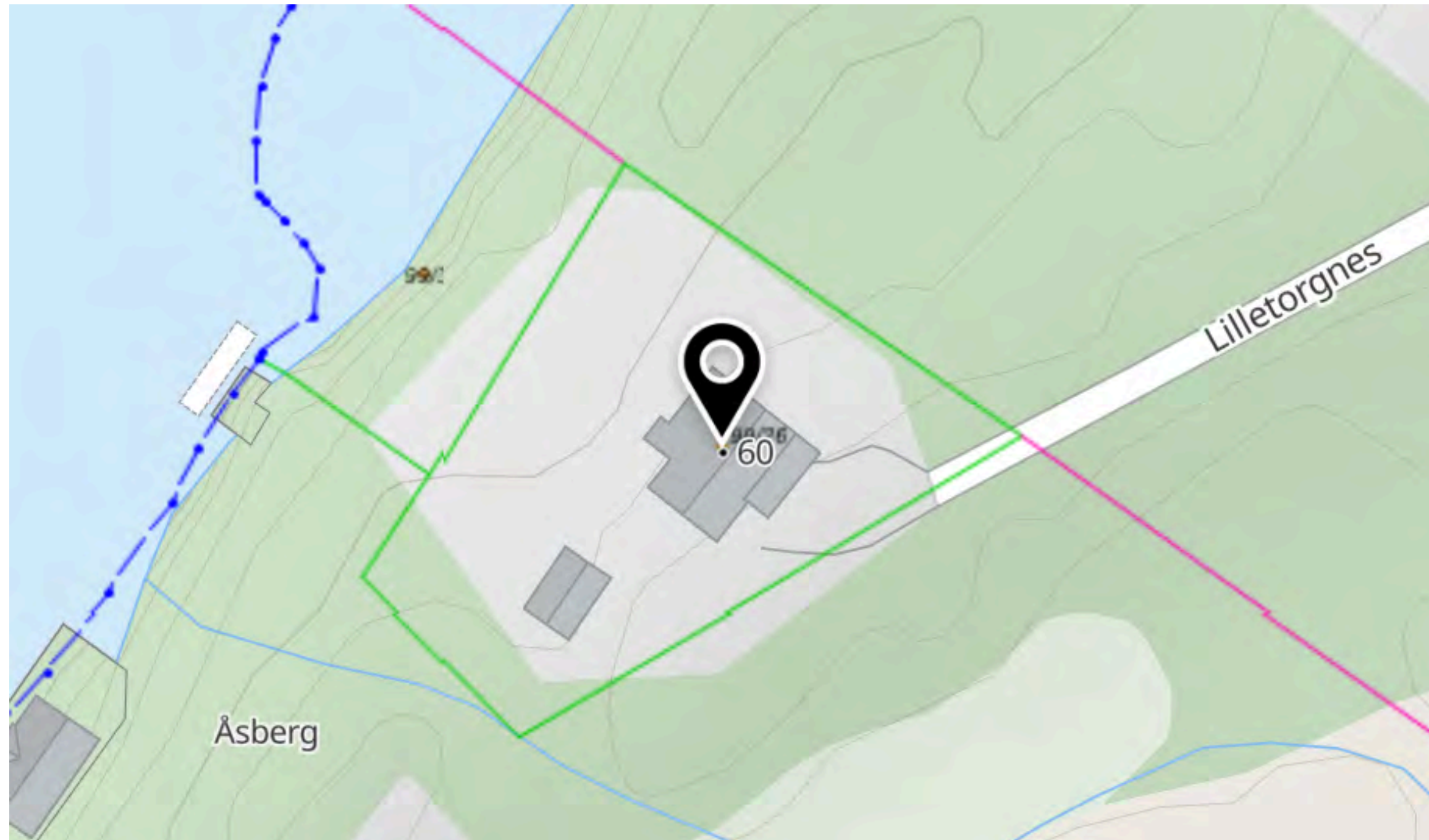
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet 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, det vil si kl. 08.00 – 15.30 mandag – fredag.



Kart: eiendomsgrense



For flere detaljer rundt arealplan, se kommunens nettsider




 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund


 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lilletorgnes 60, 8909 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 99,99, bnr. 26,32, snr. 0,0

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 20320-1803

Eiendomsverdi ref nr: RD5079

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 med over 6 000 utførte takstopppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 åndsverkløven 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Attraktivt beliggende fritidsbolig med uthus på eiet tomt i landlige maritime omgivelser. Bygget er opprinnelig oppført for ca. 46 år siden, tilbygget for ca. 22 år siden. Varierte oppgraderinger og vedlikehold utført. Det har opparbeidet seg et variert vedlikeholdsetterslep på bygningsmassen. Det er en ikke reparert skadesak for vanninntrenging i tak/vegg. Fritidsboligen selges med skaden slik denne fremstår pr. i dag. Funksjonelt uthus ved hytten, trenger noe renovering. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillende dagens forskriftskrav. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekning av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål- og aluminiumsplater. Hovedtaket er fra byggeåret, mens tilbygget i øst er fra ca. 2004. Vindskier og hengbord har variert kvalitet og opprinnelse. Takrenner og nedløp er av plast, trolig fra 2004 på østsiden og fra 2019 på sørvestsiden. Det er montert takstige og plattform til pipen, ca. 2020. Det er opplyst at denne ble montert etter tilsyn med avvik i 2019. For godkjenning av installasjonen, kontakt ditt stedlige brann- og feietilsyn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og stående bordkledning fra 1980, tidlig 1990-tallet og tidlig 2000-tallet.

Det ble under befaringen opplyst at ved renovering av gavlen mot sørvest ble skadet materiale i vegg skiftet ut. Fuktskadet område er synlig på innvendig gulv mot vegg.

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Lettbygget tak over inngangsdør mot sørvest. Saltakskonstruksjon med saksesperrer over hovedbygget fra 1990. Skråtak over tilbyggene mot øst (2004) og vest. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene opprinnelse varierer, med noen fra tidlig 1990-tall og andre fra tidlig 2000-tall. Normalt vedlikehold må påregnes. Koblede vinduer fra byggeåret. Inngangsdør med lakkert overflate og tolags glass, dør fra 1991.

Verandadør mot øst fra ca. 1992, tredør med tolags glass. Kjellerdør i tre. Verandaer på tre sider av bygningen, fra sørøst til nordvest, med variert kvalitet og opprinnelse. Veranda i sørøst har et samlet areal på ca. 22 m². Veranda i vest har et samlet areal på ca. 18 m². Trapper i tre til verandaene. Repos av strekkmetall mellom trappene.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller. Normale oppussings- og renoveringsarbeider må forventes. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble under befaring opplyst at ved renovering av gavl i sørvest ble skadet materiale i vegg skiftet ut. Fuktskadet område vises på innvendig gulv mot vegg, og dette fremstår som gamle fuktmerker på tregulvet. Elementpipe fra byggeår. Sotluken er plassert i krypkjeller. Pipen er tilkoblet en vedovn på stuen, oven fra byggeår. Krypkjeller under hytten, hvor fremste løp har en høyde på ca. 1,8 meter og benyttes som lagerplass. Under tilbygget i øst er det et åpent krypeløp. Mye løssøre begrenser den visuelle kontrollen. Tredører og lettører av variert opprinnelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Rommet er opprinnelig et kjøkken, og har aldri vært et våtrom. Rundt 2004 ble det bygget nytt kjøkken, og det ble montert vaskemaskin på det gamle kjøkkenet. Opprinnelig innredning ble beholdt. Det er ikke tatt hull i vegger for søk etter fukt fra bruk av rommet. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet. Det er ikke påregnelig med fukstater i gulv og vegg fra bruk av rommet. Det presiseres at dette ikke betyr at det kan utelukkes avdekning eldre fuktskader fra tidligere bruk ved kommende anbefalte renovering. Slike kostnader ligger under renovering av rommet.

Bad

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Belegg på gulvet med oppbrett bak gulvlist. Sluk i gulvet, men det er ikke fall mot sluk. Malt panel på veggene. Vindu i vegg ved dusjkabinett. Montert toalett og innredning. En ventil i vegg, men det er ikke tilluft fra under dør. Det er ikke tatt hull i vegger for søk etter fukt fra bruk av rommet. Yttervegg og vegg mot kjøkkeninnredning bak dusjkabinett. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet. Det er ikke påregnelig med fukstater i gulv og vegg fra bruk av rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Det presiseres at dette ikke betyr at det kan utelukkes avdekking eldre fuktskader fra tidligere bruk ved kommende anbefalte renovering. Slike kostander ligger under renovering av rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i tilbygget fra 2004. God mengde innredning til hytteformål. Profilerte fronter, laminert benkeplate, vask i benkeplate, opplegg for vaskemaskin. Sprutplate på vegg bak vask og komfyrplass. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved fuktsøk ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, med noe utskiftninger i 2004. Innvendig stoppekran er plassert i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret, samt noen rør fra rundt 2004. Kontaktperson opplyser at det er rør til sjø fra ca. 2019. Bygningen har naturlig ventilasjon. Bereder på 198 liter er plassert i krypkjeller. Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert. Sikringssskap på bod, installasjon fra byggeår og ca. 2004. Nyere inntak på innside av vegg på et soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og stedlige masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Krypkjeller/lagerplass under bygget. Selger opplyser at det ble lagt ny drenering ut fra denne mot nordvest ca. 2018. Plass-støpte banketter og lecamurer. Leca pilarblokker og oppmurt lecastein under tilbygg. Det er et fuktig område under terrassen på eiendommen mot vest. Terrenget faller inn mot krypkjeller fra øst-sørøst. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder som flom vises det til kommunen for vurdering. Vann- og avløpsledninger er av plast med variert opprinnelse. Eksakt alder på vannledningen er ukjent. For vannledningen er det montert varmekabel, som må benyttes om vinteren.

Det kan finnes en utvendig stoppekran, denne er nedgravd utenfor eiendommen i et myrområde mot øst.

For avløpet er det opplyst at dette ble skiftet rundt 2019 og er ført rett ut i sjøen. Det foreligger utslippstillatelse med forbehold.

Ovenstående opplysninger er gitt av kontaktperson. Det er bygget en terrasse med levegg på ca. 22 m². Denne er plassert over et fuktig søkk i plenen mot vest. Konstruksjonen er utslitt. Det er rester etter tredekke for landgang samt en gammel, utslitt flytebrygge i fjæra.

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

[Gå til side](#)

Trapper, altaner, røykvarslere, brannslukkingsapparat, elektriske installasjoner og radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

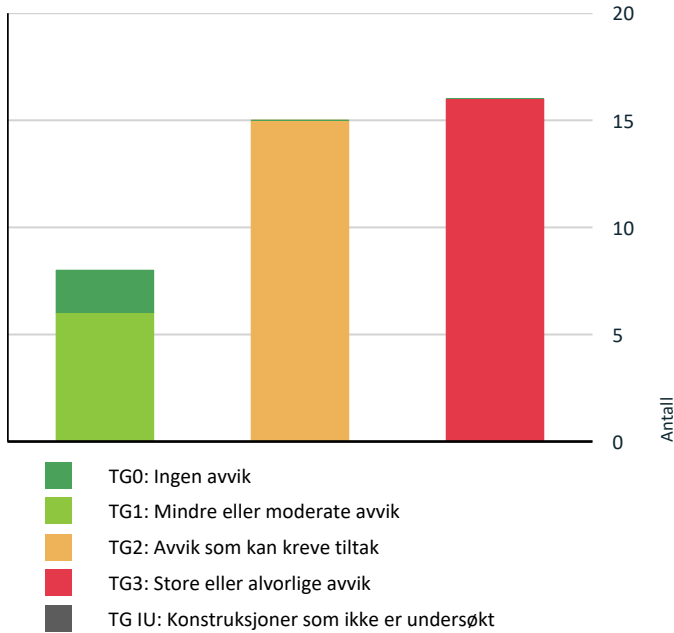
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bygget er noe ominnredet i forhold til godkjente tegninger fra 2004. Kommunen har registrert 69 m², hytten har 77 m². Fra meglerpakken 2025: "Melding i Ambita 04.11.25: Det er ikke ferdigattest eller midl brukstillatelse i bygningsarkivet." Det anbefales utarbeidet og innsendt oppdaterte tegninger/arealer. Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og tiltak knyttet til det overstående. Det vises her til kommunen for ytterligere avklaring.
- ## Uthus
- Det foreligger ikke tegninger
- Bygget er inntegnet på grunnkart og reguleringskart. Bygget er ikke registret i matrikkel, kommunen har ingen informasjon om bygget i meglerpakken. Tiltaket bør meldes kommunen med tegninger. Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og ytterligere tiltak knyttet til det overstående.

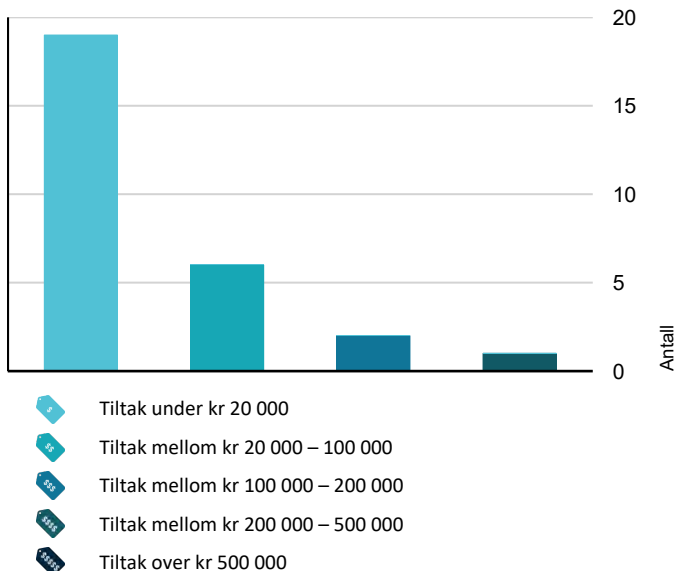
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon lekkasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon, lekkasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu fuktskade [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater med skader [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille under soverom med skade [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Installasjon i fjæra	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Tilbygget i 2004

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Variert, grei som fritidsbolig.

Vedlikehold
Variert, en god del etterslep over tid.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygget mot øst, nytt kjøkken og et soverom.
1990	Renovering	Rundt 1990. Variert, noe fasade i sør, noe kledning, flere vinduer/dører

UTVENDIG

! TG 3 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål- og aluminiumsplater. Hovedtaket er fra byggeåret, mens tilbygget i øst er fra ca. 2004.

Vindskier og hengbord har variert kvalitet og opprinnelse.

Vurdering av avvik:

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

Slitte overflater på taktekkingen er observert.

Det er skader på vannbord, samt rust på vannbordsbeslag.

Det har ikke vært adkomstmulighet for kontroll av undertak fra kryploff, da tilkomst ikke var mulig uten destruktive inngrep.

Det er lite fall på taksidene på tilbyggene i øst og vest, og det mangler overgangsbeslag mellom takflatene.

Det er en pågående skade i taket over soverommet, storm har revet av en takplate, det kommer inn vann som renner ned ved/på vinduet i langveggen mot øst. Omfanget av skaden er ukjent per i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Hengbord, vindskier, undertak, lekter og taktekkning bør skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

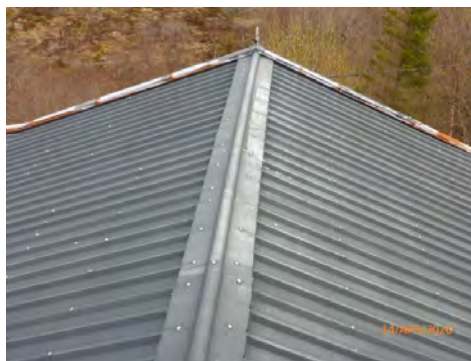
Skader på vannbord og rust på beslag bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Det bør etableres overgangsbeslag mellom takflatene for å hindre vannlekkasjer i overgangene.

Manglende kontroll av undertak fra kryploff medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales nærmere undersøkelser dersom det blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Pågående forsikrings sak rundt lekkasjer i taket, ukjent om det innrømmes dekning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, trolig fra 2004 på østsiden og fra 2019 på sørvestsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvann i nordøst ledes til drenerør, ellers til terreng.

Det mangler snøfangere over dør i øst og ved inngang mot vest.

Takrennen har stedvis motfall.

Det er rustskader på toppen av pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres snøfangere over dør i øst og ved inngang mot vest for å ivareta sikkerheten og oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Takrennen med motfall bør rettes opp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmur for å redusere risiko for fuktskader og setningsskader.

Rustskader på pipebeslaget bør utbedres for å hindre videre korrosjon og mulig vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Det vil være naturlig å skifte disse komponentene samtidig som det etableres nytt taktekke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Takstige og plattform.

Beskrivelse

Det er montert takstige og plattform til pipen, ca. 2020. Det er opplyst at denne ble montert etter tilsyn med avvik i 2019. For godkjenning av installasjonen, kontakt ditt stedlige brann- og feietilsyn.

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og stående bordkledning fra 1980, tidlig 1990-tallet og tidlig 2000-tallet.

Det ble under befaringen opplyst at ved renovering av gavlen mot sørvest ble skadet materiale i veggen skiftet ut. Fuktskadet område er synlig på innvendig gulv mot vegg.

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 ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved stikktaking er det registrert enkelte små råteskader i kledningen. Smådyrsperre mangler mot nordøst, og det er usikkert om den er etablert andre steder.

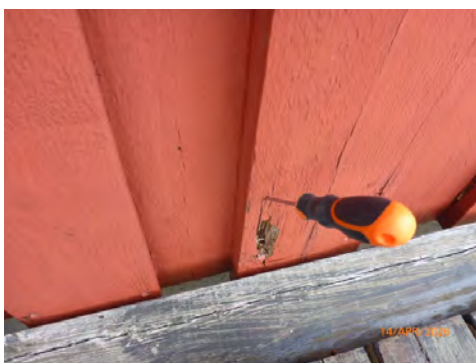
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og redusere risiko for fukt- og råteskader.

Musesperre og smådyrsperre bør etableres i nedre kant av kledningen, spesielt mot nordøst, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen og forårsaker ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 3 Veggkonstruksjon lekkasje

Beskrivelse

Langveggen mot øst, i tilknytning til taklekkasje, har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vanninntrenging i veggen rundt vinduet. Omfanget av skaden er per nå ukjent, og det pågår en forsikringssak knyttet til forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget i veggen rundt vinduet. Skadet konstruksjon må utbedres for å hindre videre vanninntrenging og følgeskader som råte, sopp og redusert bæreevne. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for omfattende skader på byggets konstruksjon og innemiljø. Pågående forsikringssak rundt lekkasjer i taket, ukjent om det innrømmes dekning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lettbygget tak over inngangsdør mot sørvest.
Saltakskonstruksjon med saksesperrer over hovedbygget fra 1990.
Skråtak over tilbyggene mot øst (2004) og vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke adgang for kontroll i hovedtaket, som har hulrom i saksesperrene.

Oppbygningen av skråtakene er ukjent.

Lettbygget tak over inngangsdør mot sørvest er svakt dimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adgang for kontroll av hulrom i hovedtaket, slik at tilstanden kan vurderes og eventuelle skader eller svakheter avdekkes.

Det anbefales å bygge nytt tak over inngangsdøren, da dagens konstruksjon er svakt dimensjonert og kan medføre risiko for skader eller sammenbrudd.

Manglende kunnskap om oppbygningen av skråtakene gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig himling på stuen.



! TG 3 Takkonstruksjon, lekkasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon med saksesperrer over hovedbygget fra 1980.
Skråtak over tilbygg mot øst fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er en pågående skade i taket over soverommet, hvor det kommer inn vann som renner ned ved/på vinduet i langveggen mot øst. Omfanget av skaden er ukjent per i dag.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må gjennomføres grundig utbedring av lekkasjen og nødvendige reparasjoner av takkonstruksjonen for å hindre videre vanninntrenging og skadeutvikling.

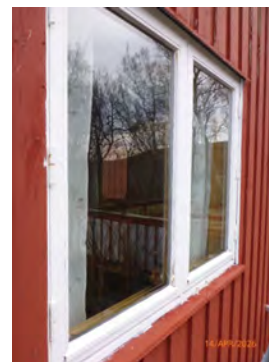
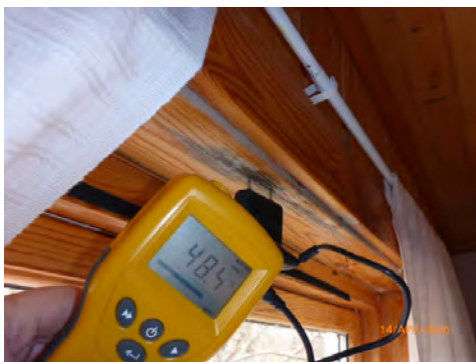
Omfanget av skaden bør kartlegges nærmere for å sikre at alle fukt- og råteskader blir utbedret.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være risiko for ytterligere skade på bygget, redusert bæreevne og økte utbedringskostnader.

Pågående forsikrings sak, ukjent om det innrømmes dekning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene opprinnelse varierer, med noen fra tidlig 1990-tall og andre fra tidlig 2000-tall. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et vedlikeholdsetterslep på vinduene. Det anbefales at nødvendig vedlikehold utføres for å opprettholde funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres løpende vedlikehold med skraping og maling av utvendig treverk for å hindre forringelse av materialene og redusere risikoen for råteskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Vinduer krypkjeller

Beskrivelse

Koblede vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i krypkjeller er nær utslitt og det mangler beslag under vinduene. Dette medfører økt risiko for fuktskader og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer i krypkjeller bør skiftes ut og det bør monteres beslag under vinduene for å hindre fuktskader og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og ytterligere forringelse av vinduene funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er registrert fuktskade nederst på døren mot vest.
Det er punktert glass i døren mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av dører med punkterte glass og fuktskader for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for råteutvikling i treverket.

Vedlikehold eller utskifting av værslitte karmen og utbedring av sprekker bør også gjennomføres for å sikre god funksjon og levetid på dørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 3 Vindu fuktskade

Beskrivelse

Soverommet i øst har malte trevindu med 2-lags glass fra tidlig 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er begynnende fuktskader på vinduet fra lekkasjer i taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må vurderes skiftet. Pågående forsikrings sak rundt lekkasjer, ukjent om det innrømmes dekning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

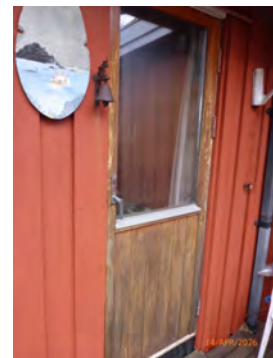


TC 3 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med lakkert overflate og tolags glass, dør fra 1991.
Verandadør mot øst fra ca. 1992, tredør med tolags glass.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport



TC 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren slår innover.

Det mangler beslag under døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag under døren for å hindre fuktinntrengning og skader på terskel og omkringliggende konstruksjon.

Dørens innadslående funksjon bør vurderes, da dette kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer på tre sider av bygningen, fra sørøst til nordvest, med variert kvalitet og opprinnelse.

Veranda i sørøst har et samlet areal på ca. 22 m².

Veranda i vest har et samlet areal på ca. 18 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Skade på søyler under altanen i sørvest.

Det er registrert skjevheter i konstruksjonene.

Rust er observert på plater under altanen i vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av konstruksjonene bør gjennomføres for å utbedre fukt- og råteskader, rette opp skjevheter og behandle rust.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert bæreevne og forkortet levetid på verandaene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre til verandaene. Repos av strekkmotell mellom trappene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på trappene, variert dimensjonering av trinnene, samt løst rekkverk. Dette kan medføre redusert sikkerhet og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av konstruksjonen og bygging av nye trapper bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og funksjon. Dagens slitasje, varierende dimensjonering av trinnene og løst rekkverk medfører økt risiko for fallskader og ulykker dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en etablert skade i bygget fra takekkasje. Omfatter skader i tak, vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygget selges med skaden slik denne fremstår pr. i dag. Ved utbedring av skaden, kan det ikke utelukkes avdekking av et større skadeomfang med tilhørende kostander.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Normale oppussings- og renoveringsarbeider må forventes.

! TG 3 Overflater med skader

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet i stuen mot sørvest ved gavlvegg, fra 1980, har skader på overflatene.
I 2004 ble det registrert skader på innvendige overflater på soverom som følge av taklekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er en eldre fuktskade på gulvet i stuen under vinduene i gavlveggen. Det pågår en skadesak vedrørende soverommet, kan berører himling, langvegg og gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

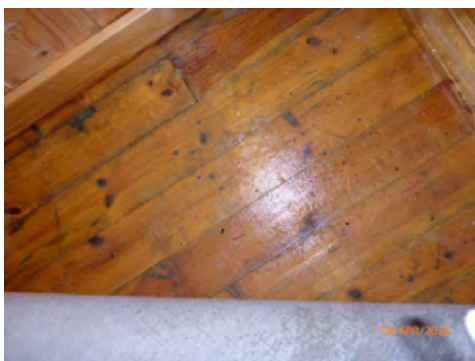
Det anbefales å utbedre skadene på gulvet i stuen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for følgeskader som mugg eller råte.

For soverommet bør pågående forsikrings sak følges opp, slik at nødvendige utbedringer blir gjennomført. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skadeutvikling og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vått gulvteppe



Vått gulv under teppe

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble under befaring opplyst at ved renovering av gavl i sørvest ble skadet materiale i vegg skiftet ut. Fuktskadet område vises på innvendig gulv mot vegg, og dette fremstår som gamle fuktmerker på tregulvet.

! TG 3 Etasjeskille under soverom med skade

Beskrivelse

Gulvet under soverommet i tilbygget mot øst består av trebjelkelag med stubbeloftsgulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er registrert fuktgjennomslag i stubbeloftsgulvet under soverommet fra taklekkasje over soverommet. Omfanget av skaden er per i dag ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget og årsaken til fuktgjennomslaget.

Utbedring av skaden må utføres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for råte, sopp og eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Sotluken er plassert i krypkjeller.
Pipen er tilkoblet en vedovn på stuen, ovenn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er mindre enn 30 cm fra vedovnen til treverk foran brannvegg.
Det er også mindre enn 30 cm fra røykrøret til treverk over brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted/røykrør og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko.

Manglende avstand kan medføre økt fare for overoppheting og antennelse av nærliggende materialer, noe som utgjør en betydelig brannrisiko.

For ytterligere kontroll og vurdering anbefales det å kontakte stedlig brann- og feietilsyn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming i krypkjelleren.

Det bør også fjernes løssøre for å muliggjøre fullstendig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle fuktskader.

Manglende ventilering og fuktproblemer kan føre til råteskader, muggvekst og forringelse av konstruksjonen, samt dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under hytten, hvor fremste løp har en høyde på ca. 1,8 meter og benyttes som lagerplass.

Under tilbygget i øst er det et åpent krypeløp. Mye løssøre begrenser den visuelle kontrollen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører og lettdører av variert opprinnelse.



TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en etablert skade i bygget fra taklekkasje. Omfatter skader i tak, vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygget selges med skaden slik denne fremstår pr. i dag.

Ved utbedring av skaden, kan det ikke utelukkes avdekking av et større skadeomfang med tilhørende kostander.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Rommet er opprinnelig et kjøkken, og har aldri vært et våtrom. Rundt 2004 ble det bygget nytt kjøkken, og det ble montert vaskemaskin på det gamle kjøkkenet. Opprinnelig innredning ble beholdt.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er vurdert som våtrom på grunn av installert vaskemaskin. Det er verken sluk i gulvet eller tettesjikt på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

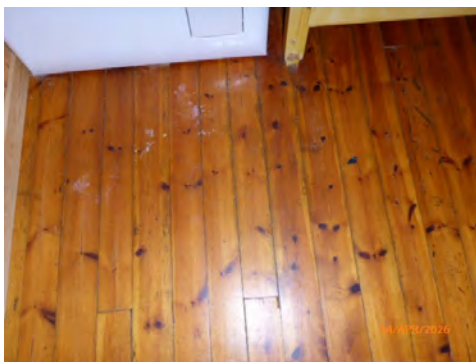
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.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

Rommet bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til våtrom, inkludert etablering av sluk og tettesjikt på gulv og vegger.

Dersom dette ikke utføres, er det betydelig risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje eller feil bruk av vaskemaskin.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

⚠ TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet med oppbrett bak gulvlist. Sluk i gulvet, men det er ikke fall mot sluk. Malt panel på veggene. Vindu i vegg ved dusjkabinett. Montert toalett og innredning. En ventil i vegg, men det er ikke tilluft fra under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må benyttes tett dusjkabinett på våtrommet frem til renovering, og gjerne etter.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fall mot sluk og ventilasjon.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt dårlig inneklime.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

⚠ TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke tatt hull i vegger for søk etter fukt fra bruk av rommet. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet.

Det er ikke påregnelig med fukstander i gulv og vegg fra bruk av rommet.

Det presiseres at dette ikke betyr at det kan utelukkes avdekking eldre fuktskader fra tidligere bruk ved kommende anbefalte renovering. Slike kostnader ligger under renovering av rommet.

Tilstandsrapport



Det er ikke tatt hull i vegger for søk etter fukt fra bruk av rommet. Yttervegg og vegg mot kjøkkeninnredning bak dusjkabinett. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledenevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet. Det er ikke påregnelig med fukstater i gulv og vegg fra bruk av rommet. Det presiseres at dette ikke betyr at det kan utelukkes avdekking eldre fuktskader fra tidligere bruk ved kommende anbefalte renovering. Slike kostnader ligger under renovering av rommet.



HOVEDETASJE > BAD

TC 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TC 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er tilbygget fra 2004. God mengde innredning til hytteformål. Profilerte fronter, laminert benkeplate, vask i benkeplate, opplegg for vaskemaskin. Sprutplate på vegg bak vask og komfyrplass. Ved fuktsøk ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, med noe utskiftninger i 2004. Innvendig stoppekran er plassert i krypkjeller.

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.

Det anbefales at en autorisert rørlegger foretar en grundig kontroll av vannledningene og gir en faglig vurdering av anleggets tilstand.

Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på vannledningene er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningen. Kostnaden gjelder for kontroll av anlegget.



Under kjøkkenbenk



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret, samt noen rør fra rundt 2004. Kontaktperson opplyser at det er rør til sjø fra ca. 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er provisorisk lufting i krypkjeller.

Noe manglende oppheng av avløpsrør fører til nedbøyning og dannelse av vannlåser.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

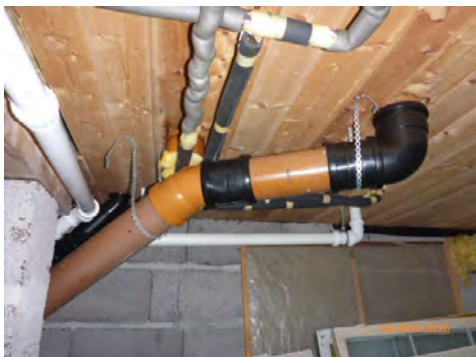
Det anbefales grundig kontroll og vurdering av anlegget, kontakt autorisert rørlegger.

Kostnad gjelder for kontroll.

Konsekvensen av provisorisk lufting og manglende oppheng er økt risiko for lekkasjer, tette rør og skader på avløpssystemet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bereder på 198 liter er plassert i krypkjeller.

Årstill: 2003 **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.

Det bør vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes for å tilfredsstillere kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvensen av dagens løsning er risiko for dårlig inneklima og økt fuktbelastning, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmt vannstank

Beskrivelse

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskap på bod, installasjon fra byggeår og ca. 2004. Nyere inntak på innside av vegg på et soverom.

Spørsmål til eier er svart ut av kontaktperson.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1980 Installasjon fra byggeår, og 2004 ved utbygging.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utvidet ved påbygg i 2004.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Det finnes ingen dokumentasjon over installasjonen som kursforetende og samsvarserklæringer.

Det benyttes skjøteledninger i kjeller og til uthuset.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og stedlige masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

☑ TG 2 Drenering

Beskrivelse

Krypkjeller/lagerplass under bygget. Selger opplyser at det ble lagt ny drenering ut fra denne mot nordvest ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktvandring på grunnen i krypkjelleren. Dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da registrert fuktvandring på grunnen i krypkjelleren indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

For å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av trekonstruksjoner, bør det vurderes å skifte ut dreneringen. Tidspunkt for tiltak avhenger av videre utvikling og bruk av arealet under bygget.

☑ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plass-støpte banketter og lecamurer. Leca pilarblokker og oppmurt lecastein under tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

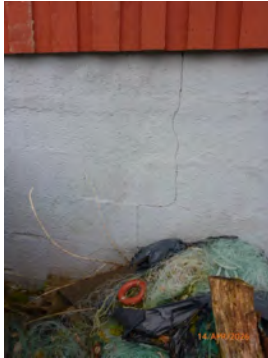
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i muren bør pusses og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er et fuktig område under terrassen på eiendommen mot vest. Terrengtet faller inn mot krypkjeller fra øst-sørøst. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfarsone, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder som flom vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør opparbeides tilfredsstillende fall på terrenget, minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene, for å sikre bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Manglende fall fører til unødig fuktbelastning av byggegropen og øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

Ved eventuell renovering av terrasser bør det fylles opp med egnede masser for å opprettholde korrekt fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger er av plast med variert opprinnelse. Eksakt alder på vannledningen er ukjent. For vannledningen er det montert varmekabel, som må benyttes om vinteren.

Det kan finnes en utvendig stoppekran, denne er nedgravd utenfor eiendommen i et myrområde mot øst.

For avløpet er det opplyst at dette ble skiftet rundt 2019 og er ført rett ut i sjøen. Det foreligger utslippstillatelse med forbehold.

Ovenstående opplysninger er gitt av kontaktperson.

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.

Deler av vann- og avløpsrørene er over 25 år gamle.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de eldste vann- og avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller rørbrudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.



Avløp ut i fjæra



Varmekabel på vannrør

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er bygget en terrasse med levegg på ca. 22 m². Denne er plassert over et fuktig søkk i plenen mot vest. Konstruksjonen er utslitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utslitt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å bygge ny konstruksjon, da dagens terrasse og levegg er utslitt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere forringelse, redusert sikkerhet og funksjonalitet, samt mulig skade på underliggende terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Installasjon i fjæra

Beskrivelse

Det er rester etter tredekke for landgang samt en gammel, utslitt flytebrygge i fjæra.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene er skadet og utslitte.

Utløpet til flomaktsomhetsområdet ligger her, og fjæra berøres av stormflo.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det ønskes etablert nytt anlegg, må dette avklares med nabo i sør samt kommune/havnevesenet for installasjoner i sjø.

Skadede og utslitte konstruksjoner bør fjernes eller sikres for å unngå fare for personskade og forspøpling. Stormflo og plassering i flomaktsomhetsområde medfører økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonene og omkringliggende miljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Utløp fomaktsomhetsområde

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapper, altaner, røykvarslere, brannslukkingsapparat, elektriske installasjoner og radon.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslertutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helsefare.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr og røykvarslertutstyr bør utbedres eller erstattes i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Isolert uthus.

Byggeår

2007

Standard

Lav

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Opplyst ved befaring

Beskrivelse

Bygget er oppført på pilarblokker. Bjelkelag i tre, Vegger i bindingsverk med stående kledning. Saltak teknet med metallplater. Plast i takrenner og nedløp. Presenning til undertak. Bygget ble oppført med nye og brukte materialer. Ikke adkomst til kaldt loft ved

befaring. Veranda ved hovedinngang på ca. 4,1 m². En tredør ikke en ytterdør, vinduer i tre med tolags glass. Strøm via skjøteledning, kontakt elektriker. For tilstandsgrad er dette variert, ingen åpenbare skader, TG 1.

For strøm, eldre materialer, løse innvendige veggplater i øst, presenning til undertak og manglende adkomst ved befaring til kaldt loft må det regnes med tiltak og kostander i variert omfang.

Bygget er pr. i dag vurdert som isolert bod.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/77 m²

Fritidsbolig: 2 Stuer, Vaskerom, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

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

Det er pr. i dag liten tilgang på vestvendte objekter ved sjøen i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi 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.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Dagens markedsverdi er vurdert slik bygget står pr. i dag med etablert ikke utbedret skade fra taklekkasje.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lilletorgnes 21 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 2013 0 sov	26-05-2022		740 000		740 000	
2 Lilletorgnes 64 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 0 0 sov	12-10-2021		1 000 000		1 000 000	
3 Lilletorgnes 58 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 1950 4 sov	15-05-2024	1 600 000	1 380 000		1 380 000	
4 1813-98/30/0/0 ,8909 BRØNNØYSUND 48 m ² 1989 1 sov	11-08-2025	1 250 000	1 000 000		1 000 000	20 833
5 Lilletorgnes 31 ,8909 BRØNNØYSUND 92 m ² 2007 2 sov	09-02-2026	2 250 000	1 750 000		1 750 000	16 827

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 5.604,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og feiing.	Kr.	5 604
Renovasjon. Fritidsbolig med levering samlingspunktkr 2 375,-	Kr.	2 375
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 360 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 170 000

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

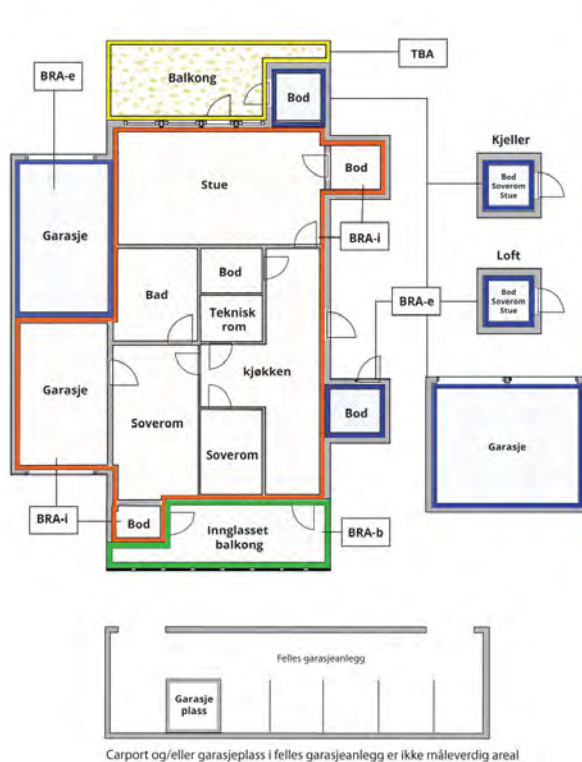
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	77			77	40
SUM	77				40
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue 1, stue 2, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bod		

Kommentar

Lagerplass under hytten, ikke måleverdige arealer grunnet lav romhøyde, arealet er en del av "krypkjeller"

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget er noe ominnredet i forhold til godkjente tegninger fra 2004.

Kommunen har registrert 69 m², hytten har 77 m².

Fra meglerpakken 2025: "Melding i Ambita 04.11.25:

Det er ikke ferdigattest eller midl brukstillatelse i bygningsarkivet."

Det anbefales utarbeidet og innsendt oppdaterte tegninger/arealer.

Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og tiltak knyttet til det overstående.

Det vises her til kommunen for ytterligere avklaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Pågående skadesak, lekkasje i taket over soverom i øst.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	4
SUM		11			4
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, isolert/innredet.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er inntegnet på grunnkart og reguleringskart.
Bygget er ikke registret i matrikkel, kommunen har ingen informasjon om bygget i meglerpakken.
Tiltaket bør meldes kommunen med tegninger.
Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og ytterligere tiltak knyttet til det overstående.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	75	2
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Jens Martin Sørnes	Fullmektig. Familie
	Bodil Sørnes	Familie
	Lena Rakvåg	Advokatassistent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	99	26		0	1098.3 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Lilletorgnes 60

Hjemmelshaver

Sørnes Bodil

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	99	32		0	305 m ²	Målebrav	Eiet

Adresse

Tillegstomt

Hjemmelshaver

Sørnes Bodil, Sørnes Torbjørn Petter (Død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vest på Sauren ved Torgnessundet. Attraktivt og solrikt område til formålet fritidsbebyggelse. Område består av spredt bolig og fritidsbebyggelse og noe utmark samt beitemark.

Adkomstvei

Adkomst med båt da øya ikke har fastlandsforbindelse. Ferjeforbindelse pr. i dag.
Privat vei fram til område/eiendommen fra kommunal vei. Kjerrevei passerer forbi eiendommen i øst til naboer i sør.
Det er ikke etablert veilag ifølge rekvisit, vedlikehold skjer i form av sporadiske dugnadsarbeidere ved behov.
På sikt må det påregnes en formalisering av drift og vedlikehold på privat vei. Det kan ikke utelukkes andel av felleskostnader.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstester ved befaring.
Avløpsrøret ut i sjø er ført ut nord for Bnr 32, da foran Bnr 11. Dette har vært slik i 22 år.
Utslippstillatelse gitt på vilkår den 25.05.04, dette følger vedlagt i meglerpakken.
Dersom eksisterende avløpsanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning.

Regulering

Planidentifikasjon 2013003
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 24.06.2020
Plannavn Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy
Arealbruk Fritidsbebyggelse BYA= 30 %
Områdenavn FB01
I sjøen mot vest:
Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
Arealbrukstatus Framtidig
Beskrivelse Ferdseil, fiske, friluftsområde
Områdenavn FFF04
Fra plan:
"2.4. Fritidsbebyggelse FB (pbl § 11-7 nr 1)
2.4.1 Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
2.4.2 Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.
Fritidsbebyggelsen kan maksimalt ha en grunnflate på 125 m². Tomtene kan ikke være større enn 1000 m²." Opplyst i meglerpakken:

Presisert i meglerpakken: «Kommentarer til eksisterende planer: Fritidsbebyggelsen kan maksimalt ha en grunnflate på 125 m². Tomtene kan ikke være større enn 1000 m². Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.»

Til orientering 1813-99/26 fra 1985 ar alene over 1000 m².

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

Om tomten

Lilletorgnes 60. 1813-99/26 er på 1 098,3 m² ihht. målebrev.
Det er en Tillegstomt til eiendommen mot Torgnessundet.
1813 BRØNNØY. GNR 99. BNR 32. Tillegstomt
Hjemmelshaver Sørnes Bodil, Sørnes Torbjørn Petter (Død)
305,00 m² ihht. målebrev
Det totale arealet for begge eiendommene er ca. 1403 m².

Adkomst til eiendommen Bnr 26 via land fra nord-nordøst.
Adkomst til fjære/fjell ut i sjø foran eiendommen Bnr 32 fra sjø i vest-nordvest.
Det er en installasjon ved sjøen der det tidligere har vært en landgang og flytebrygge.
Flytebryggen ligger i sjøen, da i all hovedsak foren naboeiendommen i sør. Landgang ser ut for å ha vært ført i land på den aktuelle eiendommen Bnr. 26.
Kai/brygge mot sjø er utslitt og skadet, landgang er borte. Denne installasjonen ligger i hovedsak på naboeiendommen i sørvest.
Ved befaring opplyses det at denne installasjon utgår og eiendommen/nye eiere må søke etablert eget anlegg for adkomst fra sjø.
Fullmaktshaver opplyser at det var positivt vedtak på dette i 2008, utfallet av en søknad i dag er ikke vurdert.
Eiendommen Bnr 32 går mot fjære/sjø i nordvest.
Eiendommen har noe opparbeidet tomt ved bebyggelse samt noe naturtomt. Busker og trær på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok for begge eiendommene.
Oppdragsgiver har kontrollert skjøte på begge eiendommene 1813-99/26 og 1813-99/32
Finnes det påtegnet noen rettigheter i fjæra og på land.
Positive og negative servitutter.
«Ingen rettigheter som er tinglyst. Det er 32 som er i sjøkanten, og selger er klar over at brygga er utenfor grensa»
Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

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	31.10.2025	Utfylt av fullmaktshaver	Gjennomgått	7	Nei
TSR med Takst	24.06.2022	Utarbeidet av undertegnede	Gjennomgått	32	Nei
Målebrev 1813-99/26	26.09.1986	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev 1813-99/32	07.11.1995	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport Eiendom 1813-99/26	04.11.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Eiendom 1813-99/32	04.11.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart og ledningskart	31.10.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Tilknytning vann og avløp	31.10.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Utslippstillatelse	25.05.2004	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak hytte	29.05.1980	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak tilbygg	29.06.2024	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger hytte	15.11.1979	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger tilbygg, ikke datert		Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Info planstatus	30.10.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringskart	31.10.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Feie og tilsynsrapport	30.10.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Kundeoppgjørssrapport (Frende Forsikring)	01.06.2026	Skadesak	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD5079>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2164
Adresse	Lilletorgnes 60		
Postnr.	8906	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Jens-Martin Sørnes		

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

Navn på fullmektig:

Jens Martin Sørnes

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

38 år

Når kjøpte du eiendommen?

1987

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:
J S

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

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

Skiftelse av avløpsrør utvendig

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

- Nei Ja

Forklar:

Ødegaard a/s

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

Beskrivelse:

Naturskade, takplater løsnet.

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

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

Beskrivelse:

Pga takskaden er det fuktskader på vindu å yttervegg på soverom.

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig 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

Initialer selger:
JS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Av hvem?:

Helgeland kraft. Ca 7 år siden

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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?

- 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?

Initialer selger:

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Oppgi type rapport:

Forsikringsrapport etter naturskade 2026

Er forholdet utbedret?

Nei

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:
J S

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

Initialer selger:
J S

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 nedstigende 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 næringsseidendom
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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

10.06.2026

Signert av

Jens-Martin Sørnes



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.

Borettslagsiendom:
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. Garantiordeningen 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 Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELEG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	<u>kr</u>	

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

<input type="text" value="Bank"/>	<input type="text" value="Saksbehandler"/>
-----------------------------------	--

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

<input type="text" value="Annen akseptfrist"/>
--

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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