



aktiv.

Svennøya, 8908 BRØNNØYSUND

**SVENNØYA | Fritidshus fra 1850
som inneholder bl.a. 7 soverom,
kjøkken, bad og stuer | Tomt 1403
m² + nausttomt 338,3 m²**



Eiendomsmegler MNEF

Elin Edblad

Mobil 452 36 599

E-post elin.edblad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

Storgata 58, 8901 Brønnøysund.

TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 20 140,-
Total ink omk.: Kr 770 140,-
Selger: Ørnulf Helgelsen dødsbo
v/ fullmektig
Øyvind Hovde

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total: 133/133 m²
Tomtstr.: 1403 m²
Soverom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 88, bnr. 5
Gnr. 88, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1805260032

SVENNØYA| Fritidshus fra 1850 som inneholder bl.a. 7 soverom, kjøkken, bad og stuer

Velkommen til Svennøya!

Drømmer du om en tilbaketrukket fritidsbolig i spektakulære omgivelser? Nå har du muligheten til å sikre deg en sjelden perle på en øy langs Helgelandskysten.

Denne eiendommen er omringet av vakker natur og fredelige omgivelser, med sauer som beiter rett utenfor døren. Med storslått utsikt mot sjø og land, finner du her et stille og rolig fristed, perfekt for avkobling.

Boligen, opprinnelig et våningshus fra 1800-tallet, er innholdsrik med hele 7 soverom, 2 koselige stuer, kjøkken, bad og eget toalettrom. Den opparbeidede tomten på 1 403 m² er omringet av gjerde, plen, busker og trær. I tillegg medfølger det en egen nausttomt som gir deg enkel tilgang til sjølivet, enten du vil fiske, bade eller nyte en rolig dag på vannet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Energiattest	89
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA totalt: 133 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² - Inneholder: Hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, 1 soverom, bi-inngang, bad, toalettrom/teknisk og 1 bod.

Loftsetasje

BRA-i: 57 m² - Inneholder: Gang, trapperom, 1 kott og 6 soverom.

Ikke målbare arealer

På loftsetasjen har takstmannen satt 7 m² som ikke måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har lavere romhøyde enn vanlig i dag, i hovedsak rundt 2 meter. Dette vil være naturlig på et bygg opprinnelig fra 1800-tallet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 403 m²

Tomtebeskrivelse

Areal iht. målebrev og gjelder for gnr. 88, bnr. 5. Areal for bnr. 6 er ca. 338,3 m² som er nausttomten.

Boligtomten er delvis opparbeidet med plen, mens andre områder består av utmark.

Eiendommen har en blanding av busker og trær, og er inngjerdet. Det antas at eiendommen selv har gjerdeplikt. Brønnen er lokalisert på eiendommen, øst for boligen. Sør for boligen finnes tufter fra eldre bebyggelse, tydelig markert av gamle steinmurer. Nausttomten ved sjøen er en naturtomt, med spor etter tidligere naust i form av betongrester mot sør. Det er ingen spesifikk gangvei til nausttomten, og adkomst skjer for øyeblikket via et beiteområde. Nausttomten kan være utsatt for stormflo.

For nausttomten: Eiendommen endelige potensiale innenfor rammene av LNFR område, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Svennøya i Brønnøy. Øya ligger nordøst for Torgfjorden, nærmere bestemt i Skillebotnfjorden. Idyllisk, solrikt og barnevennlig område. Beiteområde for sau pr. i dag, husk båndtvang. Allemannsrettene gjelder også på Svennøya. Øya består av fjære, badestrand i sør, beite og skog. Det er ca. 1,1 km fra fastlandet på Kråknes i sør og ca. 1,3 km til Tverrøya ved flyplassen i vest. Det er ca. 7 km med båt til sentrum av Brønnøysund.

Adkomst

Eiendommen ligger inne på øya, adkomst blir med egen båt, eller ved skyss. Det er gangbar adkomst via beite fra sjø, tinglyst adkomstrett er vedlagt i salgsoppgaven. Det er ca. 120 meter fra nausteieendommen ved sjøen til hytten.

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Byggegrunn antatt bestående av stedlige masser. Boligen har ringmur, støpt dekke på tilbygget i øst. Bygningen har plass-støpte ringmurer. Det er godt mulig at det også er steinmurer under eldre deler av bygget. Disse er i så fall påstøpt eller pusset på utsiden. Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med skrå taksider og hanebjelker med krypeloft for hovedbygget. Tilbygget er et plassbygget saltak med skrå taksider og et lite kaldt loft. Taktekkingen er av profilerte stålplater. Fra kaldt loft på hovedbygget er det observert gamle bølgeblikkplater. Der ser ut til at det nye taket fra 1988 ble etablert på eldre bølgeblikktekking. Vindskier, vannbord og kasser i tre. Nedløp i plast fra 1988. Pipebeslag av blekk, beslag fra 1988. Vannbordbeslag fra 1988. Takrenner fra 1988, renner i plast. Veggene har trekonstruksjon. Tømmervegger for hovedbygget. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850. Fasade/kledning har stående bordkledning. Noe av kledningen er fra 1988 da det ble skiftet vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør i tre. Bygningen har malt bi-inngangsdør.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 750 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring

Fra selgers egenerklæringsskjema:

Boligen selges som et dødsbo.

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, ref tilstandsrapport: Det er større skader i det støpte dekke. Det er ved et fuktsøkt registrert forskjeller i ledeevne som indikere fuktvandring fra grunn.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja, vannlekkasje pga. feil på pipebeslag ref. tilstandsrapport.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Flere vinduer er punktert ref tilstandsrapport.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Grunnmuren har sprekkdannelser. Der er stedvis skader på murene. Lokal utbedring må utføres.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ref feil. nevnt på pipebeslag er det tegn til fukt ved pipen. (se tilstandsrapport).

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Det ble under tilstandsrapporten funnet spor etter mus på kreploftet.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Ja, Vannpumpe fra brønnen fungerer ikke.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja, Vedovnen er ikke brukbar etter dagens krav til ildsted.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

2011: Landstrøm ble avviklet i 2011 og erstattet med solcelleanlegg fra TrioWeb AS.

Montert av elektriker fra Brønnøysund, men vet ikke hvem. Utført av faglært, elektriker.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Det ble utført tilstandsrapport i 2024.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Jeg har ikke inngående kjennskap til boligen selv og må støtte meg til opplysningene fra tilstandsrapporten.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Våningshus over to plan benyttet som fritidsbolig.

Opprinnelig bygg fra 1800-tallet men tilbygget i senere tid, sist renovert/pusset opp ca. 1988. Det ble da skiftet vinduer og ytterdør samt noe bordkledning, samt at det ble lagt nytt taktekker og montert takrenner. Innvendig ble boligen stedvis pusset opp/renovert som på stue og soverom i sør for 1. etasje og deler av loftet mot sør. Boligen har et stort potensial, men det må påregnes ytterligere oppussing for å oppnå dagens standard og komfort.

Hovedetasjen inneholder et vindfang med inngang til to stuer, samt trapp opp til andre etasje. Kott under trapp for ekstra oppbevaring. Malt ytterdør i tre med vinduer på begge sider. Stue med vindu mot sørøst. Rommet har inngang til kjøkken og ytterligere en stue. Det er montert en eldre vedovn i rommet. Kjøkkenet har en eldre plassbygget innredning med slette fronter og underskap med vask. Det er lagt frem vann og avløp til vask. Det er montert gasskomfyr og gasskjøleskap på kjøkkenet som medfølger i handelen. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet. Det er også montert en vedovn fra Jøtul modell 602 på metallplate. Den andre stuen har godt gjennomlys fra flere vindusflater. Fra stuen er det åpning mot en soveromssdel som er innredet med to enkeltsenger.

Fra kjøkkenet er det også inngang til en tilbygget del som inneholder gang, verksted/bod og bad. Fra gangen er det utgang til hagen. Her er også aggregatet plassert (Honda EU 30 2.800 kw fra 2010). Bad med støpt gulv og malte plater på vegger. Luke i vegg til loft på tilbygget. På badet er det montert et badekar og en vask. Det er også inngang til et toalettrom/bod/teknisk rom hvor det er montert et toalett, VVB og trykkpumpe for vann. Det er pr. dags dato ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Andre etasje inneholder en gang med inngang til etasjens alle rom. Det er 6 soverom i denne etasjen. De tre soverommene og gang i sørvest er moderniser med panel på vegger og himling, samt gulvbelegg.

Det er ikke kjeller under bygget.

Standard

Gulv: Parkett, furu og betong.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har murstein eller plass-støpt pipe. Det er sotluke og to vedovner i 1. etasje.
- Innvendige vannledninger er av plast og kobberør. Innvendig stoppekran på bod.
- Det er avløpsrør av plast. Synlig i kjøkkenbenk, på bod og "bad".
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Vannpumpe fra brønn.
- Varmtvannstanken er på 194 liter, antatt fra 80-tallet. Denne er plassert på bod, og pumpeanlegg inne i boligen.
- Det er montert solcelleanlegg, 500w med konverter til 230V. Dette anlegget er fra 2011.
- Oppdragsgiver opplyser at det følger med et bensinaggregat av type Honda.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er observert noe rust på platekanter og flere steder på taktekkingen. Det er også registrert noen løsnende spiker på taket. Vindskier og vannbord i vest har begynnende skader.

Kun takrenner: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft. Skader fra dette kan ikke utelukkes i lukkede konstruksjoner. Deler av kledningen har liten avstand til terreng. Det er målt forhøyet fuktkvote i bunnsvill på bad.

Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert lekkasjer rundt pipen. Det er ikke tilstrekkelig plass for adkomst til kryploftet. Det er observert muselort i tilbygget mot øst og på kaldloftet. Det er svank i taksidene.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag under døren, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid for dørkonstruksjonen.

Utvendige trapper: Det er avvik: Det er registrert skader på betongen ved utvendige trapper og dekke ved hovedinngang.

Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre utgatte byggeforskrifter.

Innvendig

Innvendige trapper: Det er avvik: Trappen er bratt, har korte intrinn og noe lav høyde i trappevekslingen.

Kjøkken

Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Stedvis bruksslitasje og elde.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avvik: Installasjonen har varierende kvalitet, og det er indikasjoner på at deler av arbeidet kan være utført som egeninnsats. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon om hvordan håndteringen av avløpsvann er løst.

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

Andre VVS-installasjoner: Det er avvik: Installasjonen fremstår med varierende utførelseskvalitet, og det er indikasjoner på at deler av arbeidet kan være utført som egeninnsats. Installasjonen er ikke funksjonstestet. Årsaken til at funksjonstest ikke er gjennomført, er ikke oppgitt og bør spesifiseres.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstanken er ikke i bruk per i dag, da det ikke er vann inn til bygget fordi pumpen i brønnen ikke fungerer. Anlegget krever strøm fra aggregat for drift.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er stedvis skader på murene.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er avvik: Nausttomten ligger i et aktsomhetsområde berørt av stormflo. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører økt fuktbelastning på byggegruppen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vannkvaliteten er ikke dokumentert. Lokk på brønn er utslitt

og bør vurderes skiftet. Status på pumpe i brønn er ukjent. Det er ukjent tilstand på avløpsrør fra bygget og hvor disse rørene ender.

Kjøkken

Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Stedvis er det større bruksslitasje og tegn til elde på overflater og kjøkkeninnredning. Gulv og tak er vurdert under innvendige overflater.

Spesialrom

Overflater og konstruksjon (toalettrom/teknisk): Det er avvik: Toalettet er ikke i bruk per i dag. Tilstanden på toalett, kvern og avløp er ukjent, da det ikke er vann inn til bygget fordi pumpen i brønnen ikke fungerer.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Neløp og beslag: 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. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Tett takrenne på vestsiden. Lekkasje fra pipehatt, dages status er ukjent. Det mangler bend på taknedløp i nordøst. Noen vannbordbeslag har blåst av. Ved renovering av taket i 1988 skulle det vært montert takstige og snøfangere i henhold til gjeldende krav på det tidspunktet.

Veggkonstruksjon/kledning med råte: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er godt etablerte råteskader flere steder på fasaden, spesielt mot sør, sørvest, øst og sørøst.

Tkkonstruksjon/loft-1: Det er avvik: Det er lekkasje fra områder med eller i pipehatt. Det er observert noe vann på gulvet i tilbygget mot øst, ukjent status.

Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Bi-inngangsdør: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Innvendig

Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Skader i kjøkkenhimling, slitasje på kjøkkengulv, avflasket maling, løs tapet og skader på gulv i tilbygget mot øst er registrert. Det er også observert enkelte overflater med spor etter muggsopp. Dette er ikke uvanlig i bygg uten oppvarming, da dette kan gi høy innvendig relativ luftfuktighet i enkelte rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft. Det er risiko for at det kan forekomme skader fra dette i lukkede konstruksjoner.

Gulv mot grunn: Det er avvik: Det er større skader i det støpte dekke. Ved fuktsøk er det

registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunnen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadene.

Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Det er en ventil i røykløpet på kjøkkenet som har falt ut.

Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke

er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Fra ventilen i vest er det observert treverk med råteskader i krypkjelleren.

Våtrom

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

Tilliggende konstruksjoner: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktvandring i gulvet og råteskader i yttervegger. Ved fuktsøk er det registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunnen. Fuktmåling viser forhøyet fuktkvote på ca. 20 % i bunnsvill under vask ved badekar. Registrert og målt fukt er en konsekvens av konstruksjonens oppbygning.

Kjøkken

Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Det er avvik: Det er ikke etablert drenering eller fuktsikring ved ringmurer eller støpt dekke. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen over tid.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse (utover slik den fremstår på visning).

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse. Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Boligen selges med alt av innbo og løsøre. Alt overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 93360477

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no/radon.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring. Det er montert to vedovner i 1. etasje. Én på kjøkken og én på stuen.

Antall piper i bruk: 1

Det er ikke utført nå tilsyn av fyringsanlegget.

Det foreligger ingen avvik/pålegg vedrørende piper og ildsteder.

Kommentar: Neste besøk 2025.

Kommentar fra selgers egenerklærings skjema:

Landstrøm ble avviklet i 2011 og erstattet med solcelleanlegg fra TrioWeb AS. Montert av elektriker fra Brønnøysund, men vet ikke hvem. De foreligger ikke dokumentasjon. Det står en gammel strømstolpe på eiendommen, hovedinntak for strøm var på soverom i sørvest.

Kommentar fra tilstandsrapport:

Gammelt strømplegg i boligen, skrusikringer på vegg ved loftstrapp. Bygningen er frakoblet nettet, mulig dette også gjelder hele øya. Solcelleanlegg leverer strøm til belysning. Oppdragsgiver opplyser at anlegget ikke leverer nok effekt til pumpe i brønn, anlegget leverer under 1 kwh. Oppdragsgiver opplyser at det følger med et bensinaggregat av type Honda. Dette benyttes til mer strømkrevende oppgaver.

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 750 000,-

Omkostninger kjøper

750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

20 140 (Omkostninger totalt)

37 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

770 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

787 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

789 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 3 972,- for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer, det gjøres oppmerksom på at opplysninger er innhentet den 21.06.2024.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men fremkommer ikke på Altinn. Kontakt Skatteetaten for nærmere informasjon om formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for

boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 5 i Brønnøy kommune. Gårdsnummer 88, bruksnummer 6 i Brønnøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1813/88/5:

18.01.1988 - Dokumentnr: 152 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: HELGESEN WILLY
RETTIGHETSHAVER: SVENØE TURID
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1987 - Dokumentnr: 3456 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1813 Gnr:88 Bnr:2
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

18.01.1988 - Dokumentnr: 152 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: HELGESEN WILLY
RETTIGHETSHAVER: SVENØE TURID
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1986 - Dokumentnr: 3789 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1813 Gnr:88 Bnr:2
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

23.09.1986 - Dokumentnr: 3877 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1813 Gnr:88 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:1813 Gnr:88 Bnr:3
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

1813/88/6:

18.01.1988 - Dokumentnr: 152 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: HELGESEN WILLY
RETTIGHETSHAVER: SVENØE TURID
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1987 - Dokumentnr: 3456 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1813 Gnr:88 Bnr:2
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

18.01.1988 - Dokumentnr: 152 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: HELGESEN WILLY
RETTIGHETSHAVER: SVENØE TURID
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1986 - Dokumentnr: 3789 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1813 Gnr:88 Bnr:2
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

23.09.1986 - Dokumentnr: 3877 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1813 Gnr:88 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:1813 Gnr:88 Bnr:3
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger ikke godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

Privat brønn men som ikke i bruk pr. i dag. Pumpe virker ikke. Ingen analyse av vannkvalitet, pr. i dag må dette oppfattes som forbruksvann, ikke drikkevann. Ikke kjent om brønnen gir vann gjennom hele sommeren. Avløp antatt til terreng, ukjent status. Det finnes ingen utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsmål). Kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy med planID: 2013003. Informasjon om LNF-område og hva som gjelder innenfor slike områder står nærmere beskrevet i kapittel 5 i vedlagte bestemmelser og retningslinjer. Kapittel 5 er vedlagt i salgsoppgaven men hele kommuneplanens arealdel kan fås ved forespørsel til megler.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse (utover slik den fremstår på visning).

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Selgers egenerklæringsskjema, datert 13.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 08.05.2026
- Målebrev
- Reguleringsinformasjon
- Grunnkart
- Ledningskart
- Bestemmelse om adkomstrett, dok.nr.: 3877
- Erklæring/avtale dok.nr.: 152
- Energiattest

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Meglerprovisjon kr. 80.000,- fastpris. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 240,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Oppdragstaker

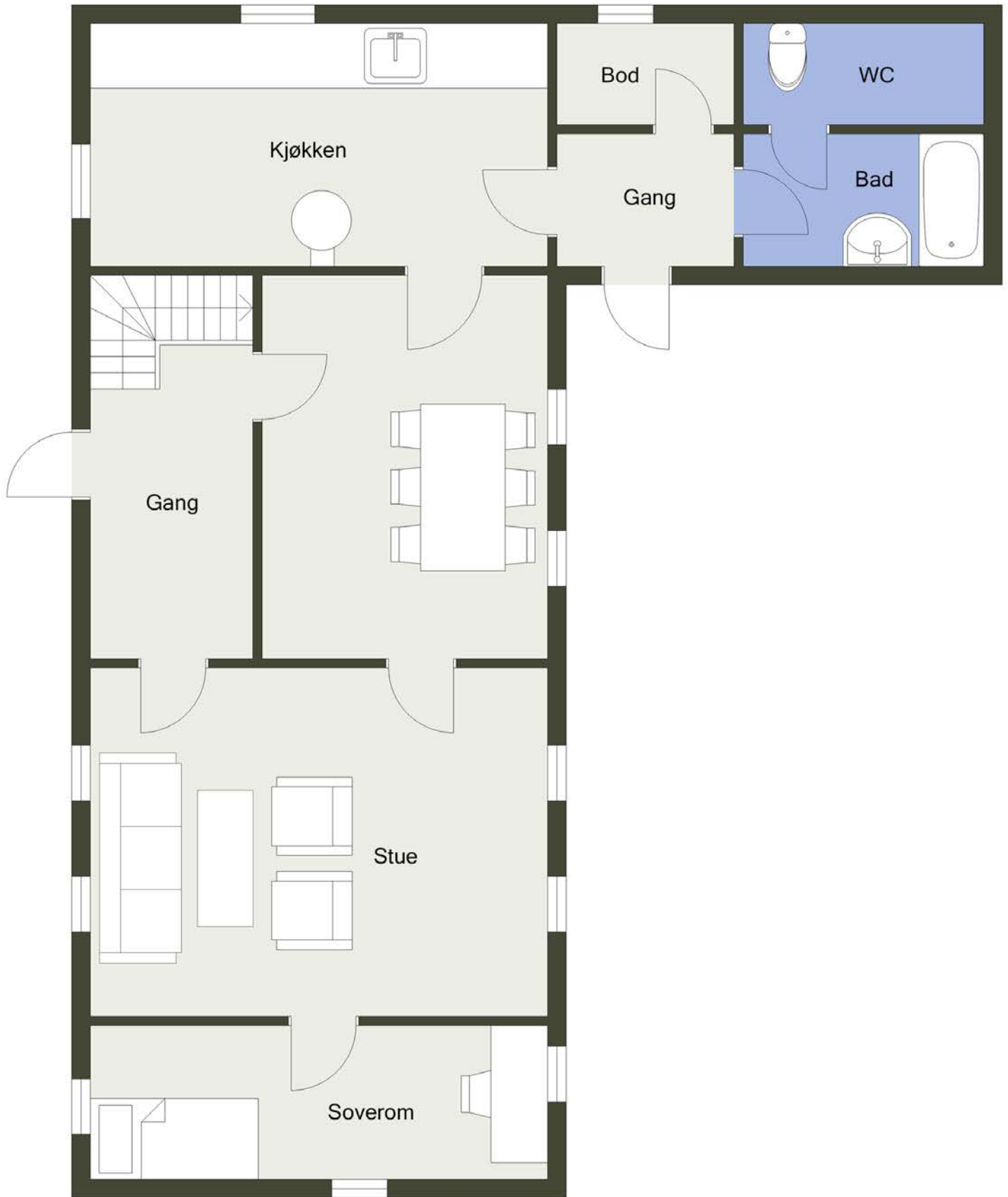
REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

13.05.2026







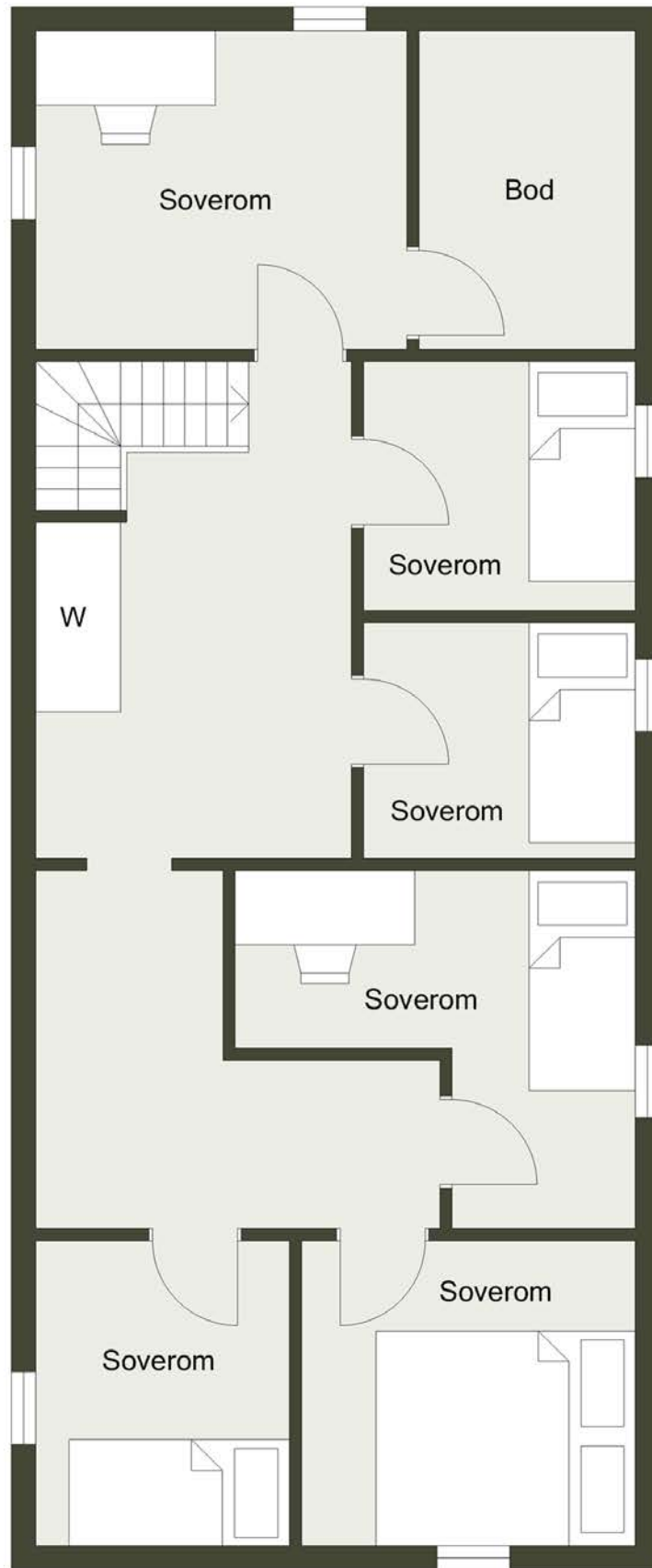
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Svennøya, Annatun , 8908 BRØNNØYSUND
 BRØNNØY kommune
 # gnr. 88,88, bnr. 6,5, snr. 0,0

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 10.06.2024

Oppdragsnr.: 20320-1489

Referansenummer: YJ2062

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen
Uavhengig Takstingeniør
gheimen@goheim.no
906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus benyttet som fritidsbolig. Opprinnelig bygg fra 1800-tallet. Tilbygget senere. Sist renovert/pusset opp ca. 1988. Det ble da skiftet vinduer og ytterdør samt noe bordkledning.

Det ble lagt nytt taktekker og montert takrenner.

Innvendig ble boligen stedvis pusset opp/renovert som på stue og soverom i sør for 1.et og deler av loftet mot sør.

Strømmanlegget er i ca. 2011 ombygget til solcelle med konverter til 230v.

Vannet må oppfattes som sommervann, ikke i drift pr. i dag.

Oppfatter bygningsmassen som egnet for fremtidige nødvendige renoveringer. 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 må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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.

metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

Fritidsbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med skrå taksider og hanebjelker med krypeloft for hovedbygget.

Tilbygget er et plassbygget saltak med skrå taksider og et lite kaldt loft.

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Fra kaldt loft på hovedbygget er det observert gamle bølgeblekkplater. Der ser ut til at det nye taket fra 1988 ble etablert på eldre bølgeblekktekkning. Ingen adkomst for kontroll mellom taktekke og undertaket.

Vindskier, vannbord og kasser i tre.

Nedløp i plast fra 1988. Pipebeslag av blekk, beslag fra 1988. Vannbordsbeslag fra 1988.

Takrenner fra 1988, renner i plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Tømmervegger for hovedbygget.

Ukjent om det er tømmer, plank eller bindingsverk i deler av konstruksjonen. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Noe av kledningen er fra 1988 da det ble skiftet vinduer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

Bygningen har malt bi-inngangsdør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel. Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Innvendige overflater av variert opprinnelse.

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Gulv over krypkjeller er av tre, åser, bjelker, bord og samsyning vis stubbfill.

Ingen adkomst fra krypkjeller.

Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Det er støpt gulv på grunn i bod og "bad"

Etasjeskiller er av gulvåser med tregulv.

Boligen har murstein eller plass-støpt pipe. Det er sotluke og to vedovner i 1.et.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst til krypkjeller.

Inspisert fra ventil i mur mot vest.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen tredører av variert opprinnelse. I hovedsak eldre dører, på loft er det noen nyere dører fra 80-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har støpt gulv, skadet. Det er montert badekar og vask. Malte plater på vegg. Rommet har ikke tettesjikt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg ved badekar. Det vil ikke finnes fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet pr. i dag. Dette har ikke vært benyttet på flere år.

KJØKKEN

Kjøkkenet har malt gulv, slitt. Fuktskade i himling ved pipe. Plassbygget innredning med slette fronter. Underskap med vask. Det står en gasskomfyr og er gasskjøleskap på kjøkkenet, ikke funksjonstestet. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er lagt frem vann og avløp til vask, ikke i drift pr. i dag. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom/bod/teknisk rom. Det er montert et toalett på dette rommet. Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast og kobberrør. Innvendig stoppekran på bod. Varmtvannstanken er på 194 liter, antatt fra 80-tallet. Denne er plassert på bod. Vannpumpe fra brønn og pumpeanlegg inne i boligen. Ukjent opprinnelse på installasjon. Pr. i dag må installasjonen oppfattes som sommervann.

Det er avløpsrør av plast. Synlig i kjøkkenbenk, på bod og "bad"

Ukjent opprinnelse på installasjon. Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker. Boligen har naturlig ventilasjon. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Gammelt strømplegg i boligen, sikringer på vegg ved loftrapp, skrusikringer. Bygningen er frakoblet nettet, mulig dette også gjelder hele øya.

Det er montert solcelleanlegg, 500w med konverter til 230V. Dette anlegget er fra 2011. Det er fremlagt faktura for solcelleanlegget. Anlegget leverer strøm til belysning. Oppdragsgiver opplyser at anlegget ikke leverer nok effekt til pumpe i brønn, anlegget leverer under 1 kilowattime. Oppdragsgiver opplyser at det følger med et bensinaggregat av type Honda. Dette benyttet til mer strømkrevende oppgaver.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av stedlige masser. Det er ikke kjeller under bygget. Boligen har ringmur, støpt dekke på tilbygget i øst. Bygningen har plass-støpte ringmurer. Det er godt mulig at det også er steinmurer under eldre deler av bygget. Disse er i så fall påstøpt eller pusset på utsiden. Utvendige avløpsrør er av plast ut fra at det er synlig plastrør i tilbygget mot øst. Det er ikke etablert eget avløpsanlegg. Det finnes ingen utslippstillatelse. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

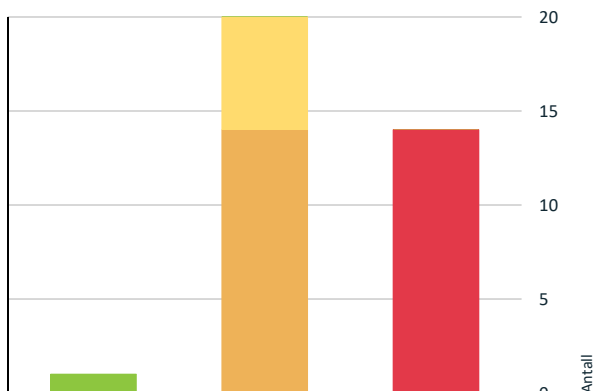
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke innhentet byggesak eller tegninger pr. i dag. Status ukjent.

Sammendrag av boligens tilstand

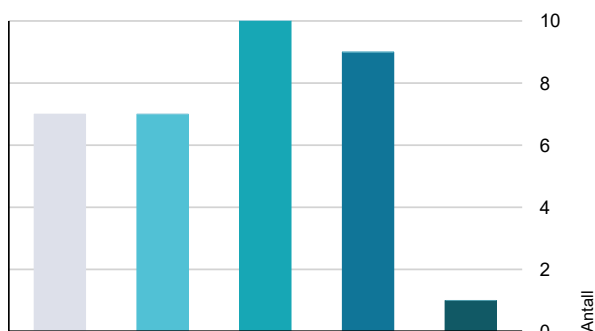
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert.

For innhenting og vurdering av grunnbok for begge eiendommene, vises det til oppdragsgiver.

Det er ikke innhentet meglerspakke fra kommunen for noen av eiendommene.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Bi-inngangsdør** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Gulv mot grunn - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom/teknisk > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Kasser, vindskier og vannbord. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kun takrenner. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

1850

Kommentar

Antatt av oppdragsgiver.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Lav

Vedlikehold

En del etterslep

Tilbygg / modernisering

1988

Renovering

Bygningsmassen ble delvis renoveret på 80-tallet. Vinduer, noe kledning, takrenner og taktekke. Flere innvendige overflater ble pusset opp. Det ble montert solcelleanlegg.



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Fra kaldt loft på hovedbygget er det observert gamle bølgeblikkplater. Der ser ut til at det nye taket fra 1988 ble etablert på elde bølgeblikkteking. Ingen adkomst for kontroll mellom taktekke og undertaket.

Årstall: 1988

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Noe rust på platekanter. Noen løsnende spiker på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kasser, vindskier og vannbord.

Vindskier, vannbord og kasser i tre.

Årstall: 1988

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Råte i endeved på noen vindskier. Vannbord i sør er utslitt. Åpne kasser, fuglereir i kasse mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen utbedringer er påkrevd etter hvert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp og beslag

Nedløp i plast fra 1988. Pipebeslag av blekk, beslag fra 1988. Vannbordbeslag fra 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Lekkasjer fra pipehatt. Det mangler bend på taknedløp i nordøst. Noen vannbordbeslag har blåst av.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Pipehatt må byttes. Montere nye bend på taknedløp. Montere nytt vannbordbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kun takrenner.

Takrenner fra 1988, renner i plast.

Årstall: 1988 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tømmervegger for hovedbygget.

Ukjent om det er tømmer, plank eller bindingsverk i deler av konstruksjonen. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Noe av kledningen er fra 1988 da det ble skiftet vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft.

Det kan finnes skader fra dette i lukkede konstruksjoner.

Deler av kledningen har liten avstand til terreng.

Det er målt forhøyet fuktkvote i bunnsvill på bad.

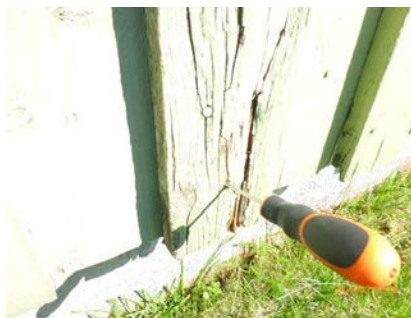
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Etabler smådyrsperre.

Ved renovering er det påregnelig med avdekking av skjulte skader i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med skrå taksider og hanebjelker med krypeloft for hovedbygget.

Tilbygget er et plassbygget saltak med skrå taksider og et lite kaldt loft. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Lekkasjer fra rundt pipe.

Ikke plass for adkomst på krypeloft.

Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft.

Svank i taksidene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

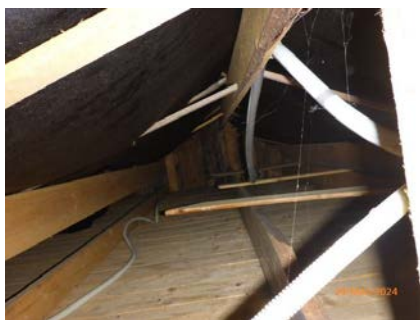
Det kan finnes skader fra dette i lukkede konstruksjoner.

Ved renovering er det påregnelig med avdekking av skjulte skader i konstruksjonene.

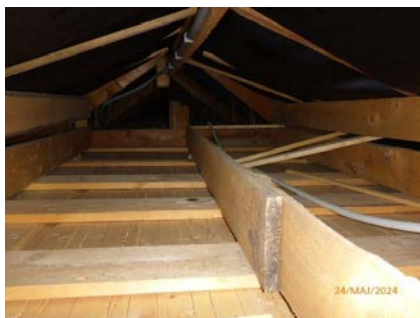
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utbygget i øst.



Over hovedbygget



Over hovedbygget



Mot pipen

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

Årstall: 1987 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere beslag. må sees i sammenheng med ny trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bi-inngangsdør

Bygningen har malt bi-inngangsdør.

Årstall: 1987

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Døren er utslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendige trapper

Plass-støp trinn og lite dekke ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bygget trinn, dekke og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det nevnes også at enkelte overflater kan ha spor etter muggsopp. Dette oppfattes ikke som unaturlig på et bygg som ikke har oppvarming. Dette kan tilvis gi en høy innvendig relativ luftfuktinger på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv over krypkjeller er av tre, åser, bjelker, bord og sannsynlig vis stubbfill.
Ingen adkomst fra krypkjeller.
Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fra ventil i vest er det observert råte på treverk.
Det er målt skjevheter i gulvene på soverom i sør og kjøkken i nord på ca. 25 mm.
Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft.
Det kan finnes skader fra dette i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved renovering er det påregnelig med avdekning av skjulte skader i konstruksjonene. Gjelder gulv mot grunn over krypkjeller, kan også omfatte yttervegger ned mot gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Etasjeskille

Etasjeskiller er av gulvåser med tregulv. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre utgatte byggeforskrifter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Gulv mot grunn - 2

Det er støpt gulv på grunn i bod og "bad"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er større skader i det støpte dekke. Det er ved et fuktsøk registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område registrert som moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

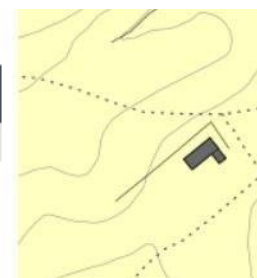
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har murstein eller plass-støpt pipe. Det er sotluke og to vedovner i 1.et

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe og ildsteder har ingen restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et full renovering eller utskifting av pipe samt ildsteder på utføres. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har kryptjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adgang til kryptjeller. Inspisert fra ventil i mur mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryptjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Fra ventil i vest er det observert treverk med råte.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Forholdet må sees i sammenheng med bjelkelag over kryptjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bratt trapp, korte inntrinn og noe lav høyde i trappeveksling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører av variert opprinnelse. I hovedsak eldre dører, på loft er det noen nyere dører fra 80-tallet.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet har støpt gulv, skadet. Det er montert badekar og vask. Malte plater på vegg. Rommet har ikke tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.
Yttervegg ved badekar. Det vil ikke finnes fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet pr. i dag. Dette har ikke vært benyttet på flere år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved et fuktsøk registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunn.

Det er ved fuktmåling målt forhøyet fuktkvotepå 20,4 % i bunnsvill under vask ved badekar.

Registrert og målt fukt er en konsekvens av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis brukslitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malt gulv, slitt. Fuktskade i himling ved pipe.
Plassbygget innredning med slette fronter. Underskap med vask.
Det står en gasskomfyr og er gasskjøleskap på kjøkkenet, ikke funksjonstestet.

Det er lagt frem vann og avløp til vask, ikke i drift pr. i dag.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM/TEKNISK

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/bod/teknisk rom. Det er montert et toalett på dette rommet. Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke i bruk pr. i dag. Tilstand på toalett, kvern og avløp er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent omfang av eventuelle utbedringer. Foreta nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast og kobberør. Innvendig stoppekran på bod.

Ukjent opprinnelse på installasjon.

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Pr. i dag må installasjonen oppfattes som sommervann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjon av variert kvalitet, mulig en del egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Anlegget trenger strøm fra aggregat for drift.

Det vil være behov for utbedringer før anlegget tas i bruk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Det er avløpsrør av plast. Synlig i kjøkkenbenk, på bod og "bad"

Ukjent opprinnelse på installasjon.

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Installasjon av variert kvalitet, mulig en del egeninnsats. Ukjent hvordan håndtering av avløpsvann er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Anlegget trenger strøm fra aggregat for drift.

Det vil være behov for utbedringer for anlegget tas i bruk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe fra brønn og pumpeanlegg inne i boligen.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjon av variert kvalitet, mulig en del egeninnsats. Installasjonen er ikke funksjonstestet. Mulig skade på pumpe i brønn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Anlegget trenger strøm fra aggregat for drift.

Foreta ytterligere undersøkelser, Se også vannledninger og avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter, antatt fra 80-tallet. Denne er plassert på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Anlegget trenger strøm fra aggregat for drift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kreves ytterligere undersøkelser for avklaring av funksjon og tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Gammelt strømopplegg i boligen, sikringer på vegg ved loftrapp, skrusikringer. Bygningen er frakoblet nettet, mulig dette også gjelder hele øya.

Det er montert solcelleanlegg, 500w med konverter til 230V. Dette anlegget er fra 2011.

Det er fremlagt faktura for solcelleanlegget.

Anlegget leverer strøm til belysning.

Oppdragsgiver opplyser at anlegget ikke leverer nok effekt til pumpe i brønn, anlegget leverer under 1 kilowatttime.

Oppdragsgiver opplyser at det følger med et bensinaggregat av type Honda. Dette benyttet til mer strømkrevende oppgaver.

Spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringssskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

6. 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 El-installasjon, opplegg og aggregat er ikke funksjonstestet ved befarung.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Generell kommentar

Det opprinnelige anlegget er over 60 år.

Solcelleanlegget er over 13 år.

Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det må monteres nytt utstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ikke observert brannslukningsapparat.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Gammel røykvarsler.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Kun observert en røykvarsler.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av stedlige masser.

TG 3 Drenering

Det er ikke kjeller under bygget. Boligen har ringmur, støpt dekke på tilbygget i øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen drenering eller fuktsikring ved ringmurer eller støpt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette fører til unødig fuktbelastning av krypkjeller og denne på grunn. Om mulig må det etableres drenering rundt bygget samt fuktsikring av ringmurer og støpt dekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpte ringmurer. Det er godt mulig at det også er steinmurer under eldre deler av bygget. Disse er i så fall påstøpt eller pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis skader på murene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TC 2 Terrenghold

Vurdering av avvik:

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

Nausttomten ligger i et område berørt av stormflo. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødig fuktbelastning av byggegrop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak for nausttomten. Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TC 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, ut fra at det er synlig plastrør i tilbygget mot øst. Det er ikke etablert eget avløpsanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Det finnes ingen utslippstillatelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannkvalitet ikke dokumentert. Løkk på brønn er utslitt. Pumpe i brønn kan være utslitt. Ukjent status på avløpsrør fra bygget og hvor disse rørene ender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele installasjonen bør gjennomgås, det er påregnelig med kostander.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Fritidsbolig: Stue, Spisestue, Kjøkken, Vindfang, Bod, Bad, Toalettrom, 7 Soverom, Gang, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 1 450 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Spesiell eiendom tilgjengelig på Svennøya i Skillebotnfjorden.

Våningshus benyttet som fritidsbolig med tilhørende ubebygget nausttomt.

Det finnes få direkte sammenlignbare salg for slike objekter, 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. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS	
1 Stortorgnes 81 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 0 0 sov	05-02-2020	0	600 000	0	600 000	0	0
2 Stortorgnes 22 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 2020 0 sov	07-06-2020	0	700 000	0	700 000	0	0
3 Lilletorgnes 11 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 0 0 sov	17-08-2020	0	890 000	0	890 000	0	0
4 Lilletorgnes 64 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 0 0 sov	12-10-2021	0	1 000 000	0	1 000 000	0	0
5 Trælvika 21 ,8908 BRØNNØYSUND 0 m ² 1973 3 sov	02-02-2022	600 000	550 000	0	550 000	0	0
6 Lilletorgnes 21 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 2013 0 sov	26-05-2022	0	740 000	0	740 000	0	0
7 Lilletorgnes 58 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 1950 4 sov	15-05-2024	1 600 000	1 380 000	0	1 380 000	0	0
8 1813-104/647/0/0 ,8904 BRØNNØYSUND 35 m ² 1991 1 sov	09-02-2020	1 670 000	1 100 000	0	1 100 000	0	31 429

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

Fritidsrenovasjon – samlingspunktkr 2 012,35.	Kr.	2 012
For kommunale avgifter, kontakt kommunen. Estimert til 10 000,-	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Transporttillegg	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 050 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000

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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

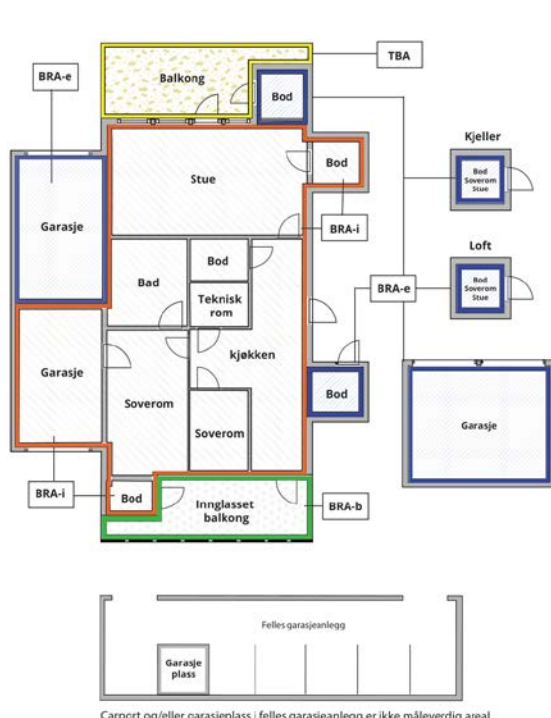
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	76			76			76
Loftsetasje	57			57		7	64
SUM	133					7	140
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue , Spisestue , Kjøkken , Bi-inngang, Bod , Bad , Toalettrom/teknisk, Soverom		
Loftsetasje	Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke innhentet byggesak eller tegninger pr. i dag. Status ukjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen har lavere romhøyde enn vanlig i dag, i hovedsak rundt 2 meter. Dette vil være naturlig på et bygg opprinnelig fra 1800-tallet.

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	127	6

Kommentar

Fritidsbolig

Ett kott på loft og noe arealer under skrå himling på loft er tilleggsareal. Bod og wc/teknisk vurdert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Øyvind Hovde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	88	6		0	338.3 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Nausttomta

Hjemmelshaver

Ørnulf Helgesen (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	88	5		0	1403.1 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Annatun på Svennøya

Hjemmelshaver

Ørnulf Helgesen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Svennøya i Brønnøy. Øya ligger nordøst for Torgfjorden, nærmere bestemt i Skillebotnfjorden.

Idyllisk, solrikt og barnevennlig område. Beiteområde for sau pr. i dag, husk båndtvang. Allemannsrettene gjelder også på Svennøya. Øya består av fjære, badestrand i sør, beite og skog.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inne på øya, det er gangbar adkomst via beite fra sjø.

Det er ca. 120 meter fra nausteiendommen ved sjøen til hytten.

Det er noen installasjoner for grunneier og for sauehold på øya, ingen kjente nedskrevne bruksretter for andre enn disse.

Det er ca. 1,1 km fra fastlandet på Kråknes i sør og ca. 1,3 km til Tverrøya ved flyplassen i vest.

Det er ca. 7 km med båt til sentrum av Brønnøysund.

Eiendommen har ingen spesifikke avtaler som kan overdras eller rettigheter på land for båt-utsett osv. Adkomst blir med egen båt, eller ved skyss.

Det vises til skjøter, anbefales juridisk vurdert.

Tilknytning vann

Privat brønn. Ikke i bruk pr. i dag, pumpe virker ikke. Ingen analyse av vannkvalitet, pr. i dag må dette oppfattes som forbruksvann, ikke drikkevann.

Ikke kjent om brønnen gir vann gjennom hele sommeren.

Tilknytning avløp

Avløp antatt til terreng, ukjent status. Det finnes ingen utslippstillatelse.

Regulering

Området er i kommunens arealdelplan gitt betegnelsen LNFR område.

Planidentifikasjon 2013003

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 24.06.2020

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy

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

Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn LNF

Bestemmesesområde.

Navn#1

Hjemmelfysisk utforming av anlegg

For ytterligere kommentar, eventuelle endringer og dagens eksakte status, henvises det til planavdelingen som besitter reguleringsbestemmelser, planbestemmelser og retningslinjer i arealdelplanen.

Om tomten

Boligtomten er opparbeidet med noe plen og noe utmark. det er busker og trær eiendommen. Det er gjerde rundt eiendommen, antar at eiendommen selv har gjerdeplikt.

Noe reparasjoner av gjerde må utføres.

Noe ugunstig fradeling med grenser helt inn på stedlige trær flere steder.

Brønnen ligger inne på eiendommen øst for boligen.

I sør er det tufter etter eldre bebyggelse, vises ved gamle steinmurer.

Nausttomten ved sjøen er en naturtomt. Det er rester etter mulig tidligere naust ved noe betong på grunn mot sør.

Det er ikke spesifikk gangvei til nausttomten, adkomst over beite pr. i dag.

Nausttomten berøres av stormflo.

For nausttomten: Eiendommen endelige potensiale innenfor rammene av LNFR område, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Dette nå undersøkes nærmere for begge eiendommen. Se også skjøter for tidligere overdragelser, disse trenger sannsynlig vis presiseringer. Kontakt juridisk fagkompetanse på de aktuelle problemstillingene.

Bygningsnummeret: 187575796
Type: 163 - Våningh. benyttes som fritidsb
Status: Tatt i bruk
SEFRAK: Ja
Fredet: Nei

Stue, Svenøy, Nordgår'n.
Meldepliktig ved riving/ombygging.
Ingen informasjon ved søk på Data fra Riksantikvaren
<http://faktaark.miljodirektoratet.no/Sefrak2.cshhtml?objectid=126522>

[Http://www.riksantikvaren.no/sefrak/](http://www.riksantikvaren.no/sefrak/)
«SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Norge) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminne. Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av landet vart registrert bygninger bygde før 1900. Bygningene ble også kartfesta, oppmålt og fotografert. I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.
Dersom du eig ein bygning som er SEFRAK-registrert, kan du kontakte kulturetaten i kommunen og be om kopi av originalskjemaet med alle opplysningene om bygningen.
Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.» Eiendommens endelige potensiale innenfor rammene av reguleringsplan, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1988

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		Ikke utfylt etter villkår	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	23.05.2024	Innhentet	Gjennomgått	10	Nei
Kvittering solcelleanlegg	14.06.2011	Femvis	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev 88/5	13.08.1986	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev 88/6	22.09.1987	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei
Skjøte	23.08.1986	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei
Skjøte	18.01.1988	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YJ2062>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Øyvind Hovde

Boligen

8908 BRØNNØYSUND

1813-88/5/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

Ref tilstandsrapport:

Det er større skader i det støpte dekke. Det er ved et fuktsøk registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vennlekkasje pga. feil på pipebeslag ref. tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Flere vinduer er punktert ref tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Grunnmuren har sprekkdannelser. Der er stedvis skader på murene. Lokal utbedring må utføres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Ref feil. nevnt på pipebeslag er det tegn til fukt ved pipen. (se tilstandsrapport)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det ble under tilstandsrapporten funnet spor etter mus på kryploftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Vannpumpe fra brønnen fungerer ikke.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Vedovnen er ikke brukbar etter dagens krav til ildsted.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Landstrøm ble avviklet i 2011 og erstattet med solcelleanlegg fra TrioWeb AS. Montert av elektriker fra Brønnøysund, men vet ikke hvem.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det ble utført tilstandsrapport i 2024.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Jeg har ikke inngående kjennskap til boligen selv og må støtte meg til opplysningene fra tilstandsrapporten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Turid Svenøe

MÅLEBREV

J nr	66/85
Målebrev nr	

Kommunens navn (ev. stempel)

BRØNNØY KOMMUNE
Teknisk etat

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
88	5	

Dagbokstempel

Bruksnavn eller adresse

"Annatun"

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato	holdt—
13.08.1986	

kart- og delingsforretning over tomt utskilt fra gnr. 88, bnr. 2 og 3.

Areal: 1.403.1 m².

Forretningen ble rekvirert av—

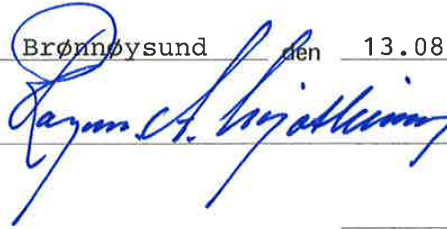
Anna Svenøe

Bestyrer ved forretningen var—

Arnt Hoff

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Brønnøysund den 13.08.1986

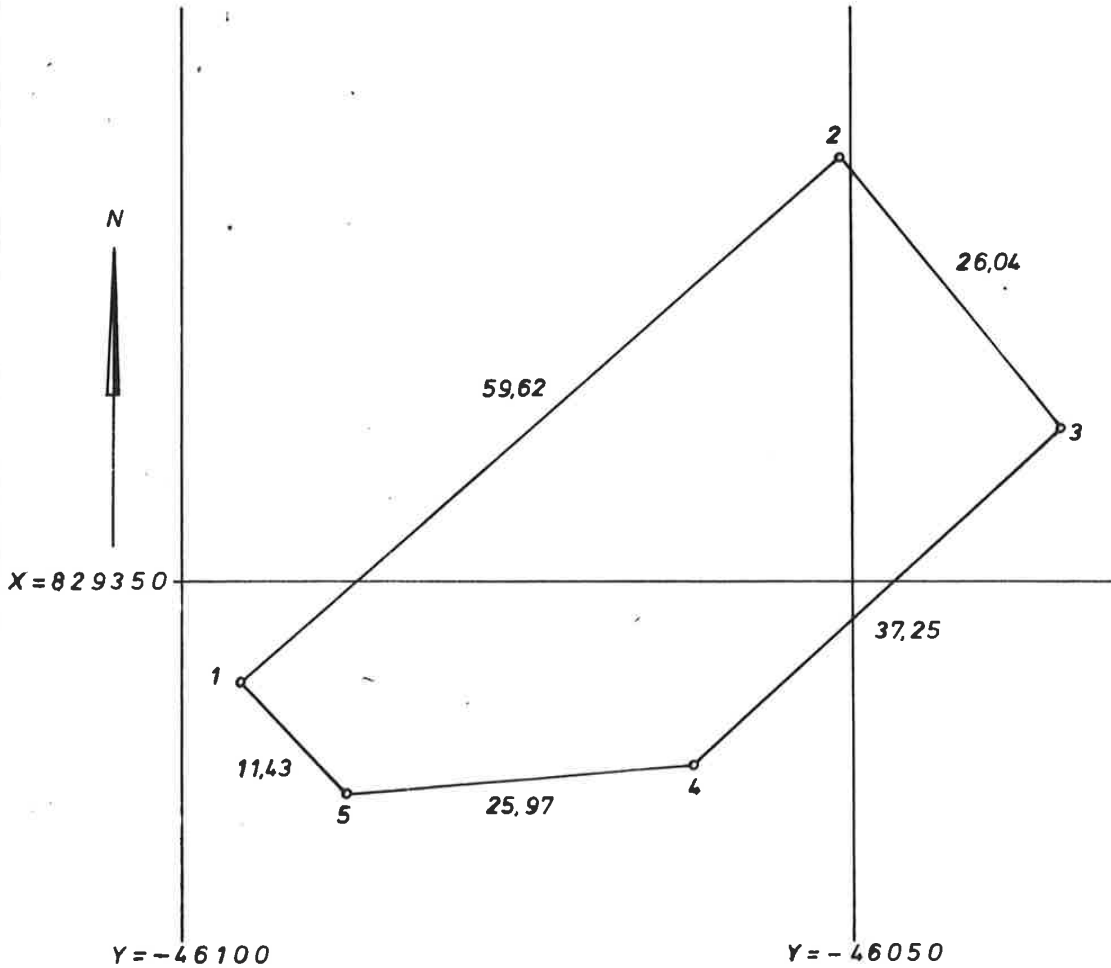


Dagbokstempel ved tinglysing

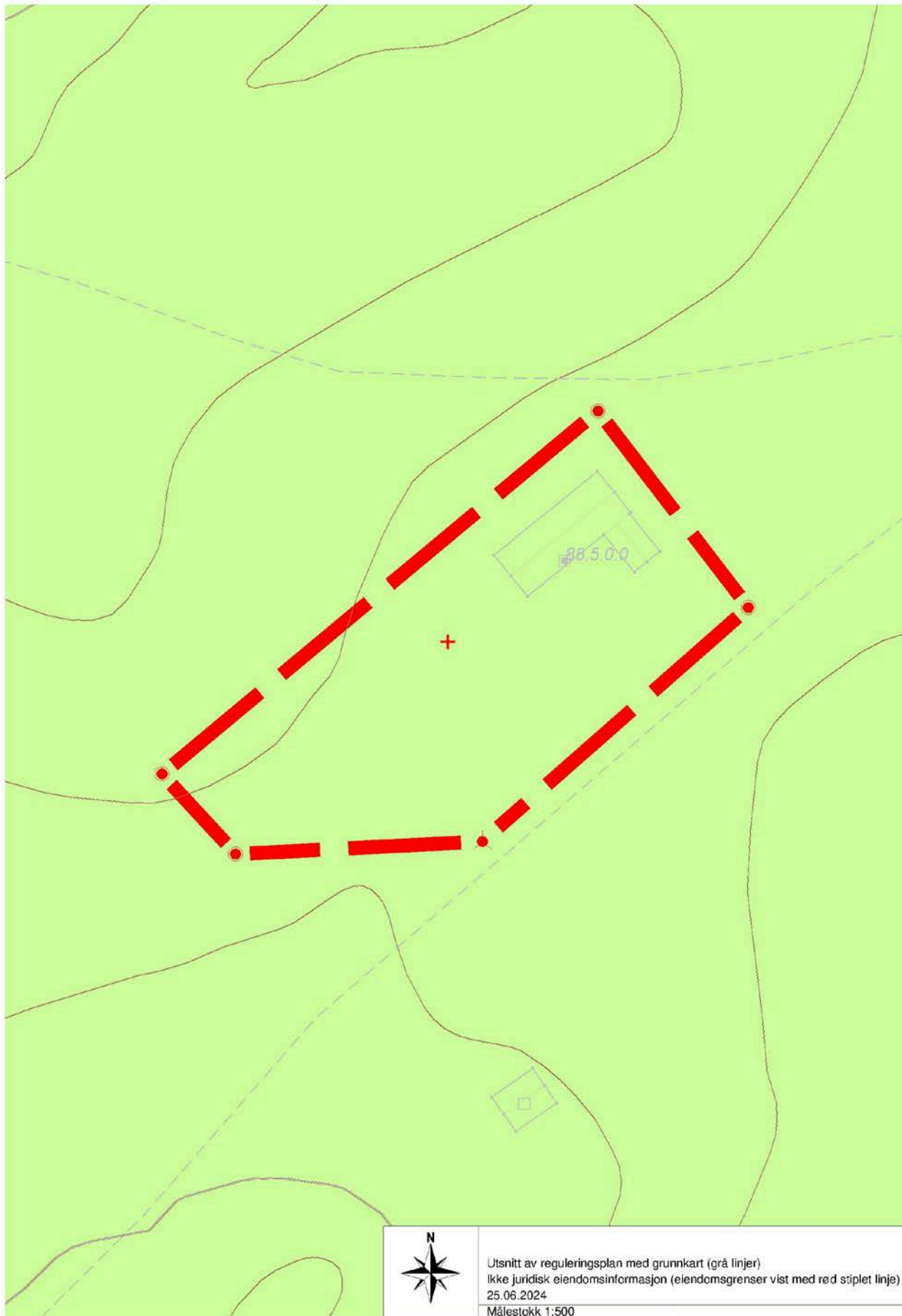
Tinglysingsstempel

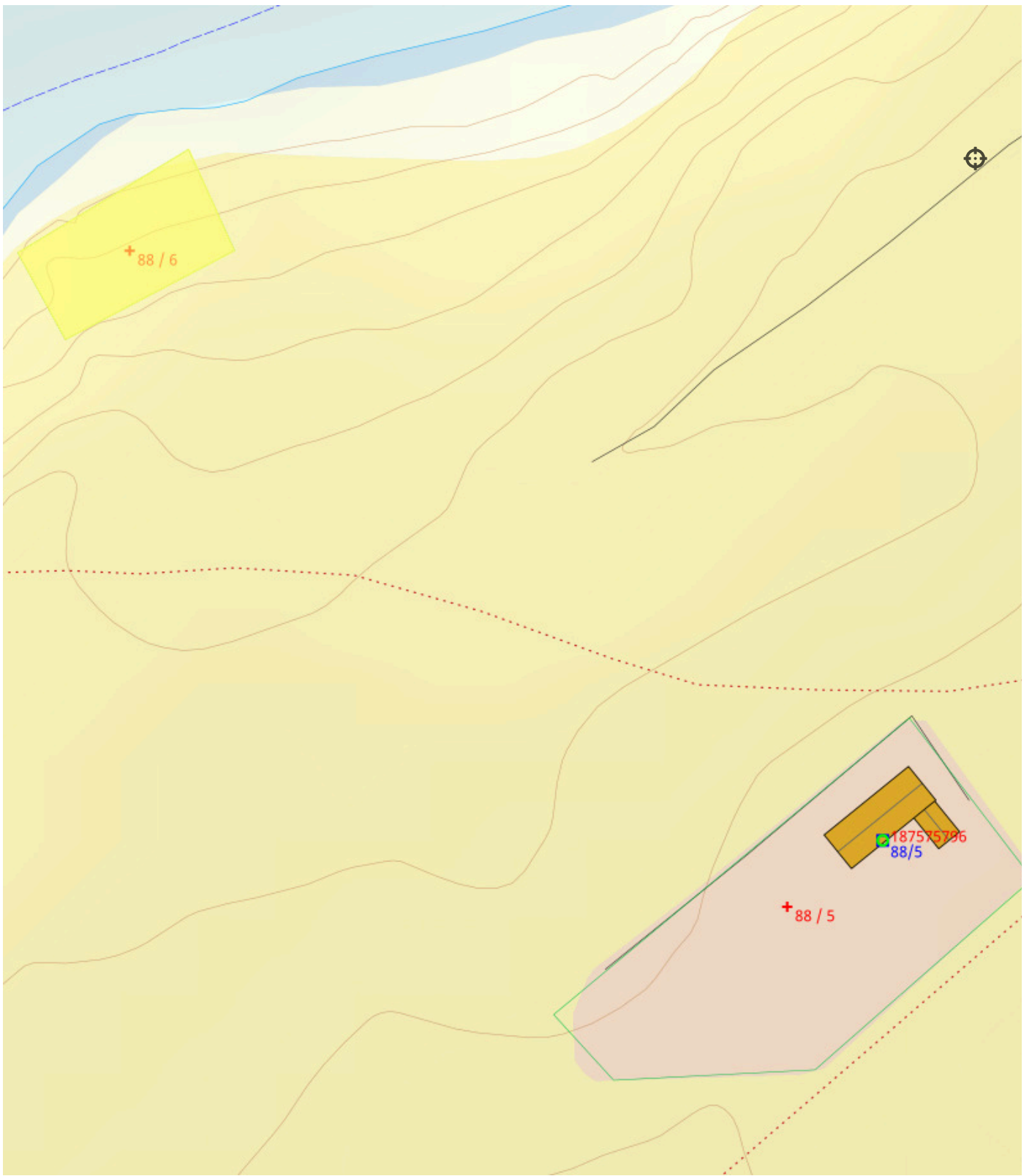
Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr 08	Bnr 5	Festnr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt			Jnr	
X 829357	Y -46066	Z		
Koordinatsystem NGO		Målestokk 1:500	Målebrev nr	
Kartblad DF 173-5-2		Areal 1403,1 m²		



KOORDINATER			
Pkt. nr.	X - koord.	Y - koord.	Merking
1	829342,28	-46095,66	Jordmerke
2	829381,71	-46050,95	Jordmerke
3	829361,49	-46034,54	Jordmerke
4	829336,13	-46061,02	Bolt i stein
5	829334,06	-46067,71	Jordmerke





20 m

4. Grønnstruktur

4.1. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

- 4.1.1 Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med områdenes funksjon/hensikt.
- 4.1.2 Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphold som merking av stier, etablering av stier, skilting, rastebord, gapahuk og lignende kan tillates i områdene o_GF01 Urstabbvika, o_GF02 Hommelstø, o_GF03 Trælnes og o_GF04 Torghatten. Tiltak ut over dette skal være avklart i reguleringsplan.
- 4.1.3 Enkel tilrettelegging for ferdsel som merking av stier, etablering av stier og skilting kan tillates i områdene GK01 Torghatten (nord for turstien) og GK02 Torghatten (sør for turstien). Tiltak utover dette skal være avklart i reguleringsplan.
- 4.1.4 Før det gis tillatelse til enkle tiltak som over nevnt, skal saken være forelagt kulturminnemyndighetene til vurdering og uttalelse.

Områdene avsatt til grønnstruktur, herunder friområde/naturområde/turdrag har både en funksjon i forhold til landskapspreg og i forhold til bruk av grøntområder til lek, rekreasjon og friluftsbruk. Svartlistede arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

Ethvert tiltak skal avklares med kulturminnemyndighetene.

5. Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

5.1. LNFR- / LNFRs-områder – generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 5)

- 5.1.1 Alle tiltak eller fradeling av tomt til ulike tiltak innenfor LNFR-områdene skal avklares i forhold til de særlovsinteressene som berøres, jfr. «kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder». I LNFR-områdene kan det i tillegg til den bebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring også tillates mindre tiltak som fremmer bruken av områdene til natur og **allment** friluftsliv (eks. gapahuker, stier, små parkeringsplasser o.l.).
- 5.1.2 Ved rasjonalisering i landbruk og med landbruksmyndighetenes anbefaling, kan bestemmelsene for LNFR-områdene fravikes ved fradeling av tomt til eksisterende gårdsbebyggelse som tas ut av bruk eller til tomt til bolighus eller fritidshus når landbrukseiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift.
- 5.1.3 På fradelte og bebygde tomter til bolig- og fritidsbebyggelse som ikke berører byggeforbudssoner (funksjonell strandsone, byggegrenser langs veg, verneområder mv.) kan tiltak uten søknadspått (jfr. PBL. § 20-5) gjennomføres. For spredt fritidsbebyggelse er arealgrensen for frittliggende uthus/garasjer begrenset til 30 m² BYA.
- 5.1.4 På landbrukseiendommer er tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter § 20-5 begrenset til å gjelde slike byggetiltak i tun-sammenheng eller i tilknytning til annen gårdsbebyggelse.

5.2. LNFR - områder (pbl § 11-9 nr 5)

- 5.2.1 I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, **landbruksdrift** eller allment friluftsmål.

Reindriftsområdene (R) i arealdelen relateres til det som følger av temakart for reindrift.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligheter.

Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR-områder. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 50 % av bestående grunnflateareal.

Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates.

Se veileder Garden som ressurs H-2401 for mer informasjon om stedbunden næring.

5.3. LNFRs-områder - spredt bebyggelse (pbl § 11-9 nr 5 og § 11-11nr 1 og 2)

- 5.3.1 Nye enheter er tillatt innenfor disse områdene når de etableres innenfor de generelle hensyn til jordvern, reindrift, natur og kulturvern, **jf, bestemmelse § 1.3 foran**. Bebyggelsen skal plasseres slik at en får en rasjonell utnyttelse av arealene i forhold til spredt bebyggelse, men også slik at den ikke er til hinder for almen ferdsel eller stenger for videre utnyttelse av

områdene til spredt bebyggelse. Følgende kriterier gjelder:

- 5.3.2 Nye enheter til bolig- og fritidsbebyggelse skal plasseres underordnet landskap/terreng/vegetasjon og ta hensyn til annen bebyggelse m.h.t. utsikt, skjermet uteplass m.v.
- 5.3.3 **Nye enheter innenfor områdene skal ikke plasseres på dyrka mark. Minste avstand til dyrka mark for nye enheter er 20 meter.**
- 5.3.4 Nye boliger skal plasseres i tilknytning til etablert boligbebyggelse slik at det minimum blir et miljø av tre boliger med innbyrdes avstand mindre enn ca. 100 m. **Maks. tomtestørrelse 2 daa.**
- 5.3.5 Nye fritidsboliger skal plasseres i områder med eksisterende fritidshus slik at avstand til eksisterende bebyggelse ikke overstiger ca. 200 m. **Maks. tomtestørrelse på 1,5 daa.** Ved lokalisering av de enkelte enheter skal det også tas hensyn til og illustreres i kart, plass til nødvendige og påregnelige fellesfunksjoner som adkomst, parkering, felles havn/landingsplass, andre fellesfunksjoner (badebukter/utsiktspunkter) m.v.
- 5.3.6 Flytekaier o.l. for sikring av adkomst kan etableres, primært som fellesanlegg for flere eiendommer.
- 5.3.7 Næringsbebyggelse. Småskala næringsbebyggelse tilknyttet stedbundet næring eller basert på stedlig ressursgrunnlag kan etableres. For ny næringsbebyggelse med samlet BYA > 200 m², kreves reguleringsplan.
- 5.3.8 Dersom lokaliseringsspørsmål utløser arealbrukskonflikter eller reiser planmessige og prinsipielle spørsmål m.v., kan dette utløse reguleringskrav for området.

Som overordnet prinsipp kan tomter fradelt etter ny plan- og bygningslov bebygges dersom tiltaket ikke er i strid med prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Boligtomter bør ikke være større enn 2 daa, og fritidsboligtomter bør ikke være større enn 1,5 daa.

5.3.9 LNFRs-områder for spredt bebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall bygningsenheter (bolig/fritidsbolig/næringsbygg/naust/kai) / tomter:

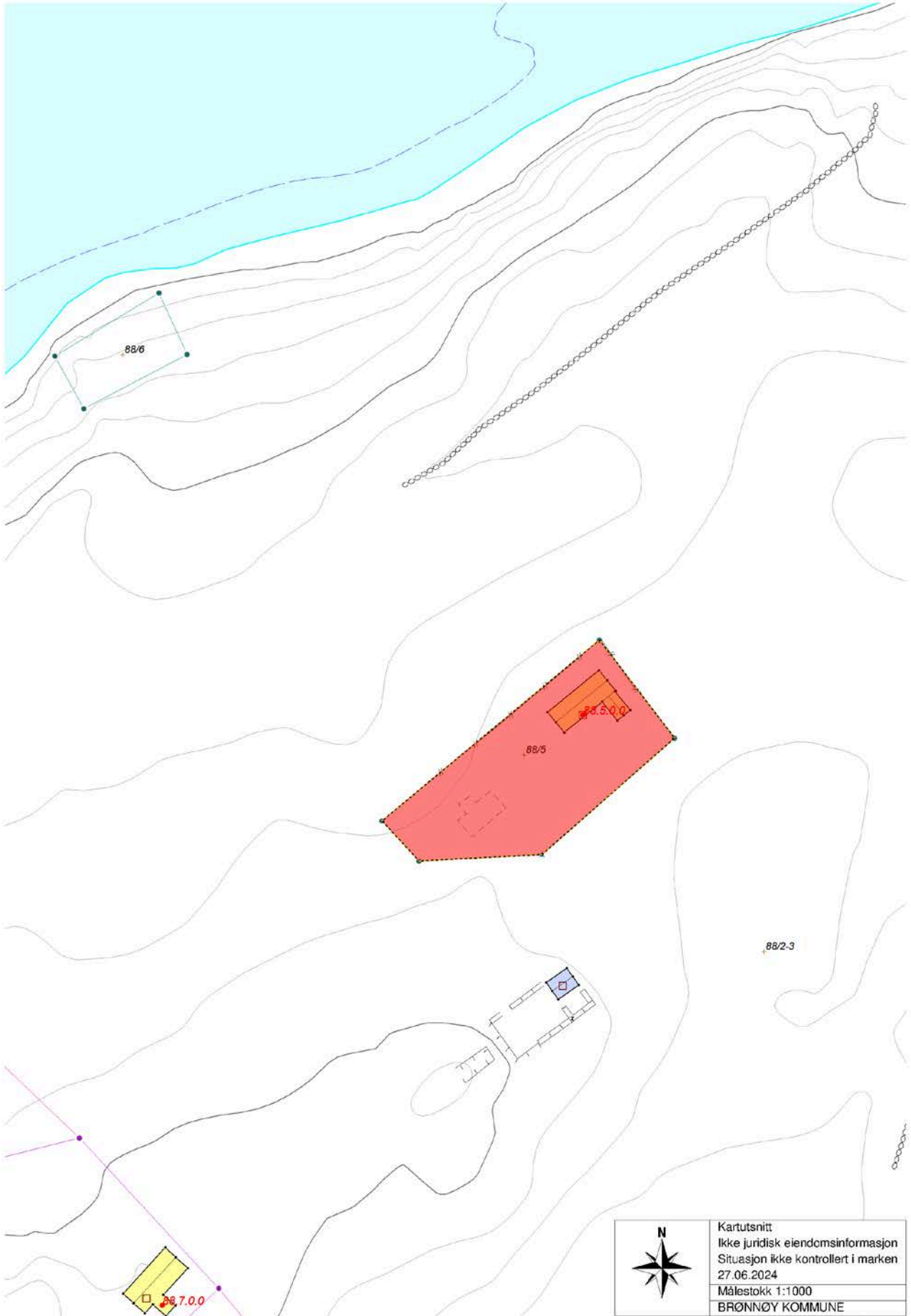
Rammer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. innenfor LNFR-areal (5200)												
Antall eksisterende enheter (E) og maksimalt antall tillatte enheter i planperioden (P)												
LNFR spredt (S)	Områdenavn	Bolig		Fritidsbolig		Næring		Naust		Kai		Areal daa
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	
S01	Burøya sør 1	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	1
S02	Burøya sør 2	-	0	-	2	-	0	-	0	-	0	2
S03	Burøya sør 3	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	1
S04	Burøya	-	0	2	2	-	0	1	0	-	1	68
S05	Burøya nord	-	0	1	0	-	0	1	0	-	0	2
S06	Rødhylla	-	0	9	5	-	0	5	0	3	0	232
S07	Sauren	-	0	4	1	-	0	1	0	1	0	148
S08	Saurvika	-	0	5	0	-	0	2	0	5	0	31
S09	Hestmarka	-	0	7	1	-	0	7	1	3	0	81
S10	Stormåsøy	-	0	5	0	-	0	3	0	2	0	40
S11	Lissmåsøy	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	1
S12	Storøy	-	0	2	1	-	0	1	0	1	0	20
S13	Værholmen	-	0	2	0	1	0	2	0	3	0	21
S14	Stortorgnes	1	0	18	3	-	1	12	1	9	1	270
S15	Bærøy	-	0	2	0	-	0	2	0	1	0	9
S16	Purkholmen	-	0	1	0	-	0	2	0	-	0	7


S17	Sandosen	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	5
S18	Brennheian	-	0	1	1	-	1	1	0	-	0	85
S19	Nordnes	-	0	1	0	-	0	1	0	-	0	4
S20	Hansnes	-	0	1	0	-	0	1	0	-	0	13
S21	Hornsvann v.	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	4
S22	Hornsvann ø.	-	0	1	0	-	0	1	0	0	0	3
S23	Hagvåg	1	0	-	0	-	0	1	0	-	0	5
S24	Sandvik	9	0	1	0	2	0	3	0	0	0	158
S25	Åsen	2	0	-	0	1	0	-	0	-	0	12
S26	Storhorn	4	1	1	1	1	1	-	0	-	0	62
S27	Lillehorn	5	1	7	3	1	1	3	2	-	0	222
S28	Olderåsen	1	1	-	0	-	0	-	0	-	0	6
S29	Nordås-Aspås	2	0	2	0	-	0	-	0	-	0	32
S30	Mo	6	2	-	0	2	0	-	0	-	0	62
S31	Oterbekk	-	0	-	3	-	0	-	0	-	0	7
S32	Langåsen	1	1	1	1	1	0	1	11	-	0	21
S33	Kjølsøya	2	0	-	0	2	0	2	0	1	0	767
S34	Buholmen	-	0	1	0	-	0	1	0	1	0	29
S35	Skomoholmen	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	19
S36	Rodal	2	1	1	1	-	0	-	0	-	0	22
S37	Åsan	3	0	3	2	-	0	2	0	1	0	43
S38	Vedal	2	1	-	0	-	0	-	0	-	0	9
S39	Solheim	-	0	2	1	-	0	-	0	-	0	11
S40	Bentdalsmo	2	0	-	0	-	0	-	0	-	0	4
S41	Skomo indre	18	1	3	0	-	0	-	0	-	0	246
S42	Skomo ytre	20	2	3	0	-	0	10	1	3	0	268
S43	Skille	6	0	-	0	-	0	-	0	-	0	20
S44	Nevervika	-	0	3	1	-	0	-	0	-	0	20
S45	Kjellsanden	1	0	2	1	-	0	-	0	-	0	36
S46	Salbu	12	0	3	2	-	0	12	1	2	0	301
S47	Skomovikknausen	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	2
S48	Skomovika	2	0	3	1	1	0	3	0	2	0	74
S49	Kravika	-	0	-	1	-	0	-	1	-	0	1
S50	Lysholt	-	0	-	3	-	0	-	0	-	0	3
S51	Åsheim	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	14
S52	Evensgård	1	0	3	0	-	0	4	0	2	0	22
S53	Strand-Halsen	4	0	5	0	-	0	-	0	-	0	95
S54	Naustvika	2	0	-	0	-	0	-	0	-	0	8
S55	Osen	3	0	9	1	-	0	3 4	0	1	0	182
S56	Hegge-Dyrnes	12	0	5	2	2	0	19	1	4	0	608
S57	Hongset	5	1	4	1	-	0	-	0	-	0	238
S58	Opsjøen	4	0	16	2	1	0	8	1	3	1	802
S59	Heimly	-	0	1	3	-	0	-	0	-	0	18
S60	Bakken	-	0	1	2	-	0	-	0	-	0	39
S61	Mortenøya	-	0	1	1 2	-	0	-	0	-	0	8 11
S62	Buøya vest	-	0	-	1	-	0	-	0	-	1	2
S63	Strøm	13	1	1	0	-	0	-	0	-	0	156
S64	Håkaunet	5	0	2	0	-	0	-	0	-	0	190
S65	Langfjorden	2	0	8	2	-	0	4	1	4	0	1.185
S66	Haugen	3	0	4	1	-	0	1	0	-	0	284
S67	Sausvatn	12	1	4	1	1	1	2	1	-	0	283
S68	Sausheia	-	0	8	1	-	0	-	0	-	0	506

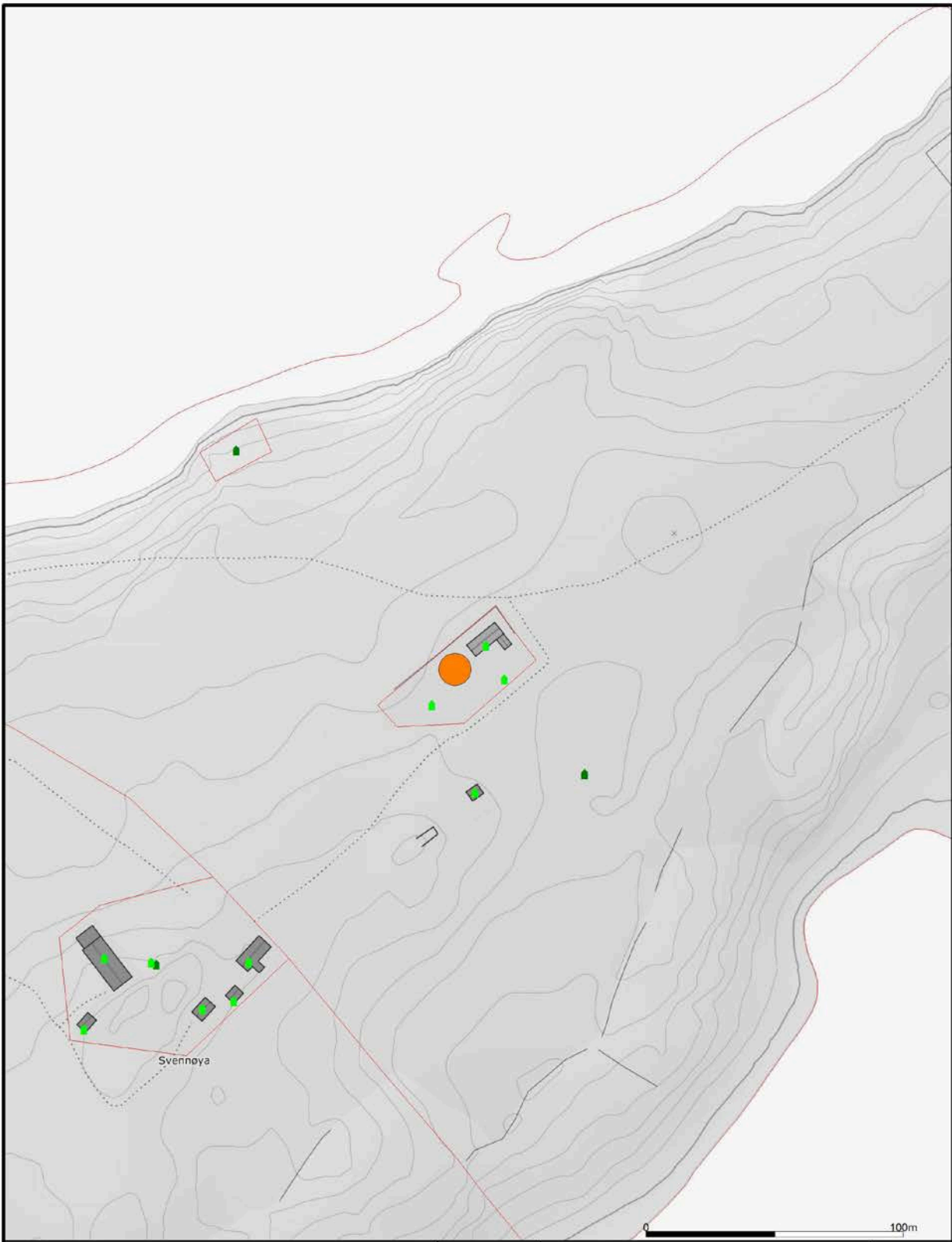
S69	Vatnan-Sørnskog	6	0	3	0	1	0	-	0	-	0	401
S70	Barstad	5	0	6	0	1	0	-	0	-	0	44
S71	Lande	8	0	10	2	1	-	0	0	-	0	433
S72	Tosbotn	9	1	18	2	2	1	20	2	5	0	211
S73	Salthusøyene	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	0
S74	Granheim	-	0	2	1	-	6	1	1	1	0	38
S75	Granåselva	-	0	-	0	-	1	-	0	-	0	5
S76	Syltrevågen	-	0	1	1	-	0	-	3	-	0	10
S77	Buøya sør	-	0	-	1	-	0	-	0	-	1	2
LNFR spredt		Bolig		Fritidsbolig		Næring		Naust		Kai		Areal daa
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	
	Sum	196	15	214	66 67	21	13	132 133	28	58	4	9.205 9.210



Bestemmelsene om samlokalisering av bolig- og fritidsbebyggelse er delvis av arealpolitiske hensyn i forhold til bruk av grunn og hindre spredning av ny bebyggelse til ubebygde områder, og delvis for å utnytte teknisk og sosial infrastruktur.

Ved søknader om fradeling eller bygging i LNFRs områdene skal nye tiltak illustreres i en kartskisse som viser at fellesfunksjoner også er ivarettatt både i forhold til eksisterende og nye tiltak.



	Kartutsnitt
	Ikke juridisk eiendomsinformasjon
	Situasjon ikke kontrollert i marken
	27.06.2024
Målestokk 1:1000	
BRØNNØY KOMMUNE	



<ul style="list-style-type: none"> — Overvann — Spillvann — Vannledning ○ Kum ▣ Sluk ▣ Sluk med sandfang □ Grenpunkt 		<p>Brønnøy kommune 8905 BRØNNØYSUND</p>	<p>N</p> 
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende. Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833) Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)</p>	<p>Dato: 2024.06.21 Sign: RMH</p>		<p>Mllst&K 1:2000</p>

Dok. avg. 100,-

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte

DACROBERT
23 SEP 86 03577
SØRENSKRIVEREN I
BRØNNØY

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
G. nr. 88 br. nr. 5	Brønnøy kommune

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Anna Regine Svenøe	04122144882

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Turid Brynhild Svenøe	17092844293

KJØPESUMMEN KR. Gave er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴ Det skal være fri adkomst til og fra fritidshuset og sjøen. ^{båtstøa.}
Det skal være mulighet til å benytte båt plass på øya.
Beboerne i fritidshuset har rett til fri ferdsel på øya. Det skal i den anledning vises nødvendig hensyntil natur og fugleliv.
Rør for avløpsvann fra fritidshuset går over ^{hovedbruket} br. nr. 2, og skal vedlikeholdes av eieren på br. nr. 5.

Verdi v/tgl. kr. 5.000,-

Nr 48 På lager: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 1-81

Fortsatt

Anna Redine Øverås
0415 51 4488

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Utstederens underskrift: *Anna Redine Øverås*
 Sted: Birdal
 Dato: 23.09.86
 Ektefellens underskrift⁵: *Johan Skipsfjord*
 Fødselsnr.⁶:

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift: *Selma Paulsen*
 Gjentas med blokkbokstaver: SELMA PAULSEN
 Vitneunderskrift: *Johan Skipsfjord*
 Gjentas med blokkbokstaver: JOHAN SKIPSFJORD

x) Stryk det som ikke passer. Rett kopi bekreftes:

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 for blanketten utfylles.

Dok. avg. kr 250.-

DAGBOKFØRT

18.01.88 00152

SORENSKRIVEREN
I BRØNNØY

Skjøte'

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
G.nr. 88 br.nr. 5 G.nr. 88 br.nr. 6	Brønnøy kommune

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³			
	Dag	· mnd.	· år	· personnr
Turid Brynhild Svenøe	17	09	28	44293

TIL

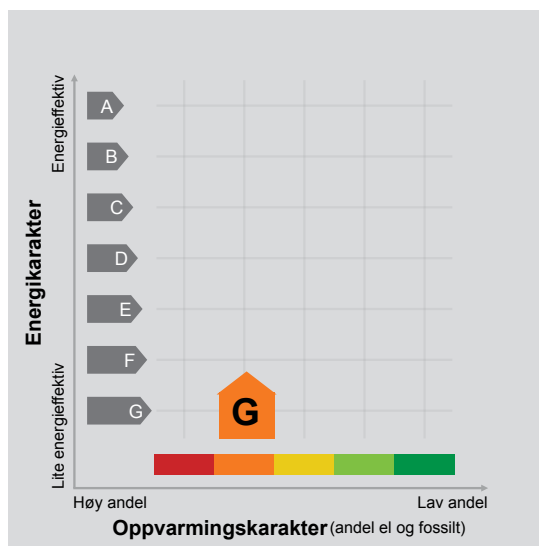
Navn	Fødselsnummer ³			
	Dag	· mnd.	· år	· personnr
Ørnulf Helgesen	06	05	57	41997

KJØPESUMMEN KR. GAVE er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴ Turid Brynhild Svenøe og/eller Willy Helgesen, fødselsnummer 050624 43326, skal ha gratis og ubegrenset bruksrett over eiendommene så lenge de lever.

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	8908
Sted	BRØNNØYSUND
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187575796
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6fcc6550-e801-42c6-865e-8c23dc2bfaf9
Dato	14.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Redusér innnetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:
Postnummer: 8908
Sted: BRØNNØYSUND
Kommune: Brønnøy
Bolignummer: H0101
Dato: 14.06.2024 20:52:24
Energi merkenummer: 6fcc6550-e801-42c6-865e-8c23dc2bfaf9

Kommunennummer: 1813
Gårdsnummer: 88
Bruksnummer: 5
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187575796

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Svennøya
8908 BRØNNØYSUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin EdbladTelefon: 452 36 599
E-post: elin.edblad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre