



aktiv.

Raudbergan 20, 8960 VELFJORD

**RAUDBERGAN | Hytte på 90 m<sup>2</sup> som inneholder bl.a. 3 soverom og sørvendt veranda | Nærhet til sjø og fjell | Naust på 26 m<sup>2</sup>**



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 1 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 45 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 795 140,-  
**Selger:** Anita Lien Svartvadet

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1994  
**BRA-i/BRA Total** 90/118 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 796.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 166, bnr. 45  
Gnr. 166, bnr. 8  
**Oppdragsnr.:** 1805260027

# RAUDBERGAN | Hytte på 90 m<sup>2</sup> som inneholder bl.a. 3 soverom og sørvendt veranda

Velkommen til Raudbergan i Velfjord!

Denne fritidsboligen ligger idyllisk til med direkte tilgang til sjø og turterreng. Eiendommen er en naturtomt med kort avstand til dagligvarehandel i Hommelstø. Området byr på ro og naturskjønne omgivelser, perfekt for rekreasjon.

Fritidsboligen fra 1994, tilbygget i 2005 og har et bruksareal på 90 m<sup>2</sup> og inneholder entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og tre soverom. Uteområdet inkluderer en sørvendt altan på 19 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen, samt en luftealtan på 2 m<sup>2</sup>. Eiendommen har også et naust og en utedo. Boligen er tilknyttet sommervann og har avløp til terreng.

Ta gjerne kontakt ved interesse eller påmelding til visning. Se vedlagt veikart for kjørebekrivelse.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Energiattest .....	119
Budskjema .....	131

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 118 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Fritidigsbolig

1. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> - Inneholder: Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Naust

1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> - Inneholder: Naust

### Utedo

1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> - Inneholder: Utedo.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

796.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomt med harmonisk samspill mellom vann, skog og fjell. Eiendommen fremstår som et fredelig fristed med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Eiendommen er en naturtomt med utgravd flate for hytten som er oppført på søyler. Målt i kart er det under 4 meter fra langvegg til grense i vest. Det er et nettinggjerde rundt hytten, variert kvalitet, må vedlikeholdes. Det er et lite bekklop mot vest.

Nausttomten på 166/8/1 ligger rett sør for hytten ved sjøen inne i vågen, dette er et punktfeste.

Fra hytten kan man ta en tur opp til toppen av Raudbergan, her er det god utsikt til Brusjøen, Heggfjorden og Velfjorden. På andre siden av Heggfjorden ser man Hilstadfjellet og Liåsen. Og mot øst ligger de kjente Velfjordfjellene med Dalaunfjellet, Engelviktinden, Råkfjellet med Øyrtinden rett ved.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelrapport. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Raudbergan i Velfjord. Det er ca. 4 km til dagligvarehandel i Hommelstø, som også er nærmeste tettsted. Området består av utmark og sjø. Direkte adkomst til rekreasjonsområder som turterreng og sjø.

### **Adkomst**

Sving venstre inn på Nevernesveien, kjør 1,1 km. Sving derav inn til venstre på Raudbergan kjør ca. 500m. Det er ca. 0,5 km sti frem til og forbi hytten. Gangstien kommer fra felles parkeringsplass for området.

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

### **Innhold**

Hytta har et bruksareal på ca. 90 m<sup>2</sup> og inneholder entré, 3 soverom, bad/vaskerom, bod, kjøkken og stue. Fra stuen er adkomst til altan mot sør på ca. 19 m<sup>2</sup>.

To av soverommene ligger i tilknytning til entreen på hver sin side, hovedsoverommet ligger i tilknytning til badet og har utgang til en luftealtan i vest på ca. 2 m<sup>2</sup>. Bad/vaskerom har malte plater på vegger og malt smartpanel i himling. I den opprinnelige delen er det panel på vegger og i himling. Gulv har vinylbelegg. Rommet har naturlig ventilasjon. Badet er utstyrt med servant, skyllekar, hyttetoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Fra selger opplyses det at rommet varmes opp med elektrisk panelovn montert på vegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra ca. 2005. Det er ikke sluk under dusjkabinettet. Fra badet er det utgang til verandaen. Innenfor badet er det en bod.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre og benkeplate i heltre med tokummers vask. Det er montert komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vegg mellom over- og underskap har panel. Det anbefales å montere sprutplate bak vask og komfyr. Romslig stue med full takhøyde og med plass til flere sittegrupper. Sentralt i rommet er det montert en vedovn som sørger for god oppvarming.

Til eiendommen følger også naust og utedo. Nausttomten ligger rett sør for hytta ved sjøen inne i vågen og er et punktfeste.

## Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Taktekkingen er av stålplater med a-taksprofil. Undertaket er ukjent. Det er hengbord, vannbord og vindskier i tre. Takrenner og nedløp i metall fra byggeåret. Spillblikk i metall fra byggeåret. Tilbygget har takrenner, nedløp og spillblikk i plast fra ca. 2005. Luftehatt og pipebeslag på taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående bordkledning og liggende kledning øverst i gavlene. Kledningen er av typen villmarkskledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Takkonstruksjonen består av et saltak for hovedbygget med åpen skrå himling og flat himling. For tilbygget er det et skråtak med flat himling. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1971. Det er også koblede vinduer, trolig fra byggeåret. Vinduet på badet er fra 2004, trevindu med tolags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til bi-inngang, ukjent opprinnelse. Det er en malt altandør fra ca. 1987 i tre med tolags glass. Dør til luftealtan fra soverommet er en tredør med tolags glass, fra 1994. Mot vest er det en luftealtan fra soverommet, altanen er på ca. 2 m<sup>2</sup>. I sør er det en altan på ca. 19 m<sup>2</sup>, denne har adkomst fra terrasse i øst og fra stuen. Dør fra stuen har ca. 4 m<sup>2</sup> under tak. Fra utedo i nord og ved langveggen i øst er det bygget terrasse/gangbaner på til sammen ca. 16 m<sup>2</sup>. Det er to plassbygde trapper i tre mot øst.

### Naust

Naustet er oppført på terreng med tresøyler til fundamentering. Skjevheter i søyler. Bjelkelag og gulv i tre, ikke målt vesentlig skjevheter i gulvet ved befarings. Vegger i bindingsverk kledd med liggende kledning av tre. Det er ikke asfaltplater eller vindspærre i veggene. Det er montert plast på innsiden av kledningen, bør fjernes. Bak naustet er det liten avstand fra kledning til terreng, begynnende skader på treverk. Det er et plassbygget saltak, noe svakt dimensjonert, det er skjevheter i taket. Taket er tekket med profilerte metallplater, a-taksprofil. Noe rust på platekanter. Vinduer i tre med enkle glass. Plassbygget dør og plassbygde doble dører mot sjø. Det er observert råte mot sør i vegg, på dører og vindskier. Det er ikke montert raftkasser. Takrenner og nedløp i metall, noe skade fra takras, ikke snøfaninger over dør, tette takrenner. Ingen synlig stormforankring av bygget. Bygget er funksjonelt til formålet. Bygget trenger stedvis renovering, forsterkning og løpende vedlikehold. Naustet berøres av stormflo.

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

Utedo

Det står en liten utedo mot nord. Denne har tregulv, vegger med stående kledning og pulttak med metallplater. Det er en plassbygget dør i tre. Trekledning ned til terreng med begynnende skader, noe rust på taket og råte på vindskie. Ikke montert takrenne. Bygget er funksjonelt til formålet. Bygget trenger stedvis renovering og løpende vedlikehold.

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

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Verditakst**

Kr 1 450 000,-

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

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

2000: Trekking/legging av plast vannledning mellom kommunal vannledning frem til påkoplingspunkt ved hytte. Utført av ufaglært.

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

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Vanntilførsel fra kommunal ledning er kun åpen i sommerhalvåret.

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

2000: Utført fagmessig av selvbygger iht gjeldene regler. Utført av faglært Selvbygger.

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

Selvbygger har gjort utvidelse av baderommet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, iht mottatt byggetillatelse.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

## Standard

Gulv: Furu og belegg.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Anlegget er beregnet for sommervann.
- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Vannrør er fra byggeåret for ca. 2005.
- Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Noe avløpsrør fra 2005 i tilbygget.
- Varmtvannstanken har en kapasitet på 120 liter og er plassert på badet i den gamle delen av boligen. Det er sluk i gulvet ved berederen.
- Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
- Sikringsskapet er plassert på bod, det er vippesikringer i skapet.

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

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Fra midlertidig brukstillatelse i 2000: «Ved utførelse er det valgt løsning som etter lokale forhold ikke er å anbefale. Dette gjelder både omramming/beslag rundt vinduer og montering av utvendig kledning/manglende lufting.» Det er ikke adkomst for kontroll av eventuell smådyrsperre eller lufting bak kledningen.

Takkonstruksjon/loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. I raftkassen over hovedinngangen er det synlig isolasjon mot kassebord. Det er ikke mulig å fastslå årsaken til dette, da det ikke var adkomst til kontroll av skrå takflater eller kaldt loft ved befaringen. Det finnes en luke i gavlveggen over skråtaket mot nord. Denne var låst med en fastrustet hengelås uten nøkkel, og det var derfor ingen adkomst ved befaringen. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av låst luke. Det er visuelt observert noe ujevnheter/skjevheter på taksida og mønet. Oppbygning og sammenkobling av skråtaket for tilbygget i nord er ukjent, men det er synlige skjevheter fra undersiden. Det er observert noe metallnett som er dyttet inn i åpninger mellom kledning og utstikkende sperre mot nord, tetting mot mus.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. I midlertidig brukstillatelse er det nevnt: «Ved utførelse er det valgt løsning som etter lokale forhold ikke er å anbefale. Dette gjelder både omr./beslag rundt vinduer og montering av utvendig kledning/manglende lufting.»

Dører: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler beslag under dørene.

Pakningen på inngangsdøren er løs. Det er påvist råte på dekkbordet under døren fra soverommet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter. Det er stedvis skjevheter i konstruksjonene.

#### Innvendig

Pipe og ildsted: Det er avvik: Fra meglerpakken: «Det er ikke utført feiing eller tilsyn. Neste besøk er satt til 2025.» Det er ikke montert takstige, noe som medfører at pipen ikke kan feies. Sotluken er plassert under hytten, og lav høyde gir tidvis avvik for utilfredsstillende adkomst.

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 avvik: Det er ikke adkomst til kryperom under tilbygget mot nord.

Innvendige dører: Det er avvik: Det er synlig slitasje på dørene etter kjæledyr.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør på vegg har få festepunkter. Det er indikasjoner på at deler av installasjonen kan være utført som egeninnsats. Vann- og rørinstallasjonen var ikke påkoblet ved befaring, og det ble derfor ikke gjennomført funksjonstesting. Årsaken til at installasjonen ikke var påkoblet var ikke oppgitt.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avvik: Det er indikasjoner på at deler av avløpsinstallasjonen kan være utført som egeninnsats. Avløpsinstallasjonen ble ikke funksjonstestet ved befaring, da det ikke var vann tilgjengelig på inspeksjonstidspunktet.

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

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaring, da dette ikke lot seg gjennomføre under inspeksjonen. Sommervann, takstmann har ikke koblet til vann, testet anlegget, for så å tappe ned anlegget etter befaring.

#### Tomreforhold:

Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Det er varierende kvalitet på fundamenteringen under hytten. Det er benyttet betongsøyler med treklosser mot bærebjerkene, og det er observert noen løse lecasteiner mot sør. Det er også kanting på bærebjerkene.

Terrengforhold: Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for snø- og steinskred. Hovedbygningen er berørt av aktsomhetsområdet for snøutløp, og dette

kan også omfatte naustet.

Utvendige vann- og avløpsledninger: 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: Installasjonene er ikke funksjonstestet ved befaring, da vannet kun er tiltenkt sommervann. Dette medfører at tilstand og funksjon ikke er nærmere vurdert.

#### Våtrom

Overflater vegger og himling (bad/vaskerom): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Veggene i våtsonene har ikke fuktbestandige overflater. Det er ikke registrert skader på veggene. Det er liten fri høyde over dusjkabinettet.

Overflater gulv (bad/vaskerom): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er motfall på tilbygget fra sluket, det er noe fall fra gangdør mot sluket, det er motfall fra sluket til boddør.

Ventilasjon (bad/vaskerom): Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er luten høyde fra kabinett til himling.

#### TG3 (Store eller alvorlige avvik):

##### Utvendig

Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er stedvis noe rust på taktekke, kanter, skruer og omlegg. Det er råteskader på vindskier. Det mangler beslag på vannbord. Det er stedvis for lite overlegg på taktekke på spillblikket, noe som fører til fuktopptrekk bak takrenner og ned i kasser/på hengbord. Raftkasser på tilbygget er ikke montert. Det var ikke adkomst for kontroll av undertak, og undertak var ikke synlig i åpen kasse på tilbygget. Kontroll av undertak kunne derfor ikke gjennomføres uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert overkroker. Det er skjevheter og deformasjoner på takrennene som følge av snøras. Takrennene på vestsiden er tette. Det er lekkasje i takrenneskjøter både på vest- og østsiden. Det er rust på spillblikk av metall. Det er skjevheter og motfall på takrennene på nordsiden.

Veggkonstruksjon-1: Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. På tilbygget er det stedvis liten avstand mellom kledning og terreng. Lekkasje i takrennen ved hovedinngangen fører til oppfukning av kledningen mot gulvet fra utsiden.

Vinduer-1: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig

kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke beslag på vannbord under vinduene. Det er begynnende skader på enkelte vannbord. Det er stedvis noe kondensering mellom koblede glass, godt synlig på treverket.

#### Innvendig

Etasje/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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På stuen er det målt skjevheter i gulvet på opptil ca. 25 mm. I entréen er det målt skjevheter i gulvet på opptil 40 mm. Her er det også målt en høydeforskjell på over 20 mm over 2 meter. Det er varierende kvalitet på fundamenteringen under hytten, med betongsøyler og treklosser mot bærebjelker, samt noen løse lecasteiner mot sør. Det er også kanting på bærebjelker. Det er registrert fuktmerker på undergulvet/bjelke mot hovedinngang, som stammer fra lekkasje i takrenner og vedvarende vannsprut på yttervegg.

#### Tekniske installasjoner

Stoppekran: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Ikke observert ved befaring.

#### Våtrom

Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er ikke oppbrett på belegget i tilbygget. Det er en metallist mellom ny og gammel del, og det er ukjent om det er sveiset belegget under

denne. Det er synlig åpning i belegget mellom dusjkabinett og bereder. Fra selger:

«Dusjkabinett: Dusjkabinett har avløp via tett rør mellom kabinett og sluk.»

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Usikker aktsomhet.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

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, vil dette ikke bli installert før overtagelse.

Dersom det gjøres ytterligere avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2005:

- Vannrør er fra byggeåret og fra ca. 2005.
- Noe avløpsrør fra 2005 i tilbygget.
- Installasjon antatt fra byggeår, utvidet i 2005 for tilbygget.
- Tilbygget: Veggene har malte plater, ikke våtromsplater. Taket har malt smartpanel.
- Gulvet har vinylbelegg.
- Rommet har servant, skyllekar, hyttetoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt. Dette er fra byggeår, ca. 2005.
- Tilbygg. Tilbygget bad/vaskerom
- Tilbygget har takrenner, nedløp og spillblikk i plast fra ca. 2005.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og ca. 2005 for tilbygget.

2004:

- Vinduet på badet er fra 2004, trevindu med tolags glass.

1999:

- Varmtvannstanken har en kapasitet på 120 liter og er plassert på badet i den gamle delen av boligen.

### **Parkering**

Det er felles parkeringsplassen for området ca. 0,5 km fra hytten.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring Nuf-53

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon: Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Usikker aktsomhet. Det er ikke målt 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 strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Hytta blir oppvarmet ved elektrisitet og biobrensel.

Fritidsboligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert under hytten. Det er montert en vedovn på stuen.

Antall piper i bruk: 1

Det foreligger ingen pålegg eller avvik vedrørende piper og ildsteder.

Kommentar: Det er ikke utført feiing eller tilsyn. Neste besøk er satt til 2025.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

### **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**

E

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 1 750 000,-

### Omkostninger kjøper

1 750 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
45 140 (Omkostninger totalt)

62 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 812 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 814 840 (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 5 916,- for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer, det gjøres oppmerksom på at opplysninger er innhentet den 24.04.2025.

I tillegg kommer fritidsrenovasjon kr. 2 111,-, det gjøres oppmerksom på at opplysninger er innhentet den 22.04.2025.

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 251 643,- for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn, datert 22.04.2025.

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 Eiendomsmedling 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 166, bruksnummer 45 i Brønnøy kommune. Gårdsnummer 166, bruksnummer 8 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:

1813/166/45:

19.12.1898 - Dokumentnr: 900100 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: AIGELTINGER FRITZ

Overført fra: Knr:1813 Gnr:166 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Transportert til VELFJORD INDUSTRISELSKAP AS fnr 810650362.

-----

Diverse påtegning

Transportert til BRØNNØY KALK AS foretaksnr 979112106.

07.07.1993 - Dokumentnr: 1457 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1813 Gnr:166 Bnr:8

09.07.2001 - Dokumentnr: 1557 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1993 - Dokumentnr: 1757 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:1813 Gnr:166 Bnr:8

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om båt/bryggeplass

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av fritidsbolig" på gnr. 166, bnr. 45, datert 24.01.2002. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av fritidsbolig" på gnr. 166, bnr. 45, datert 05.09.2000.

### **Tilbygg**

Det foreligger byggevedtak for tilbygg fra 2005. Det foreligger ikke ferdigmelding for tilbygget. I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst «En kan ikke påregne å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann». Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon. Hytten har innlagt sommervann og har avløp til terreng. Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og tiltak knyttet til det overstående. Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer rundt dette med vann og avløp sett opp mot byggetillatelse i 1994 og tilbygget.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tegninger:

Fritidsbolig

Brønnøy kommune har sendt over udatert tegninger. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Følgende punkter:

- Vegg på tegning mellom kjøkken og vaskerom er fjernet delvis, det området blir brukt som kjøkken.
- Platting langs hyttas øst og nordfasade er ikke på tegning
- Badet, vegg mot nord delvis tatt bort. Utvidet badet når tilbygget ble satt opp.

Tilbygg

Det er mottatt byggetegninger fra Brønnøy kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Bod i tilbygget er innredet som bad/vaskerom.
- Noen terrasser/gangbaner i øst og nord er ikke inntegnet.

Naust

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Naustet er ca. 4 m<sup>2</sup> større enn vist på tegninger. Naustet står på pilarer med god høyde til terreng i front.

Utedo

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.01.2002.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Ikke kjent om det er etablert veilag med andeler av drift og vedlikeholdskostnader av vei, dette bør påregnes.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet sommervann. Fra egenerklæring 2025 "Tilkoplett kommunal råvannsledning fra Kjerstivann ved Hommelstø igjennom sommerhalvåret." Kommunen opplyser at dette er råvann, dekkes av kommunale avgifter.

Tilknytning avløp: Avløp som vann fra vasker på kjøkken, bad og dusjkabinett er ført til terreng.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan Brønnøysund Del 2 (2007002). Vedtaksdato 19.12.2007.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk samtidig som viktige friområder skal ivaretas.

Kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy (2013003).

Fritidsbebyggelse, (FB14), BYA=30%

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

### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten 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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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**

- Tilstandsrapport, datert 27.04.2026
- Selgers egenerklæring, datert 05.05.2026
- Byggevedtak
- Tegning
- Midlertidig brukstillatelse
- Ferdigattest
- Matrikkelbrev
- Bestemmelse om vannrett dok.nr.:1757
- Grunnkart
- Ledningskart med grunnkart
- Reguleringsforhold
- Energiattest

Tinglyst festekontrakt båtnaust, denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

### **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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 87 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 800,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580  
Storgata 58,

### **Salgsoppgavedato**

18.05.2026



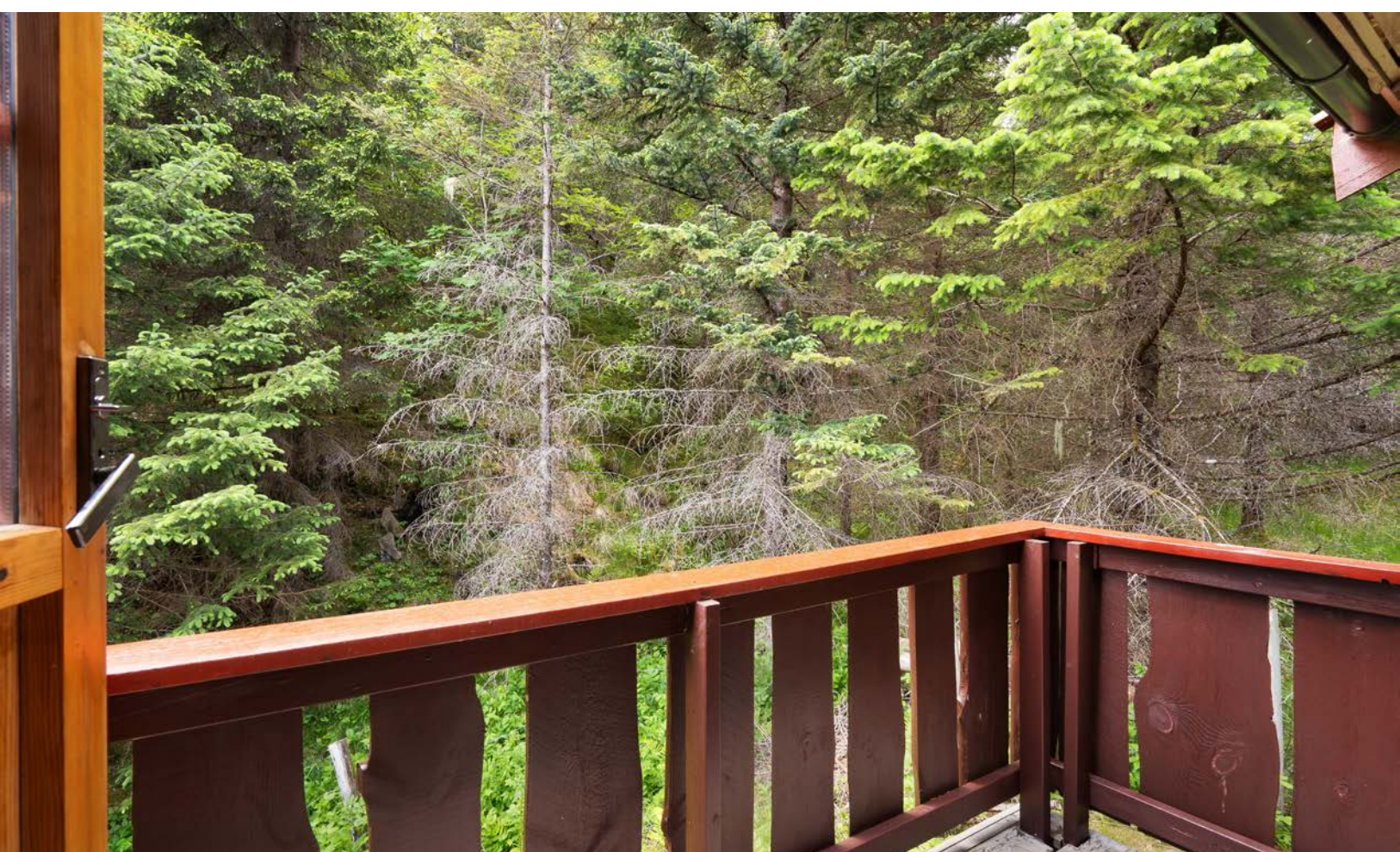


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Raudbergan 20 , 8960 VELFJORD

 BRØNNØY kommune

 gnr. 166, bnr. 45

## Markedsverdi

**1 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20320-1799

Eiendomsverdi ref nr: DN2716

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Pent beliggende fritidsbolig fra 1994, tilbygget i ca. 2005. Hensyntatt opprinnelig alder på 32 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, manglende adkomst og noen ukjente byggetekniske løsninger, presiseres det at det ikke kan utelukkes avdekking av nye forhold som kan medføre ekstra kostnader. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater med a-taksprofil. Undertaket er ukjent, da det ikke er adkomst til kryptofet ved befaring. Det er hengbord, vannbord og vindskier i tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå mot øst, fra takfot i vest og fra take på tilbygget i nord. Det var ikke nedbør ved befaring, og takteking med tilhørende detaljer er ikke funksjonstestet. Hovedtaket er kun observert fra bakkenivå og takfot, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hovedtaket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket andre skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse inne på selve takflatene. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp i metall fra byggeåret. Spillblikk i metall fra byggeåret. Tilbygget har takrenner, nedløp og spillblikk i plast fra ca. 2005. Luftehatt og pipebeslag på taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående bordkledning og liggende kledning øverst i gavlene. Kledningen er av typen villmarkskledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Takkonstruksjonen består av et saltak for hovedbygget med åpen skrå himling og flat himling. For tilbygget er det et skråtak med flat himling. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1971. Det er også koblede vinduer, trolig fra byggeåret. Vinduet på badet er fra 2004, trevindu med tolags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til bi-inngang, ukjent opprinnelse. Det er en malt altandør fra ca. 1987 i tre med tolags glass. Dør til luftealtan fra soverommet er en tredør med tolags glass, fra 1994. Mot vest er det en luftealtan fra soverommet, altanen er på ca. 2 m<sup>2</sup>. I sør er det en altan på ca. 19 m<sup>2</sup>, denne har adkomst fra terrasse i øst og fra stuen. Dør fra stuen har ca. 4 m<sup>2</sup> under tak. Fra utedo i nord og ved langveggen i øst er det bygget terrasse/gangbaner på til sammen ca. 16 m<sup>2</sup>. Det er to plassbygde trapper i tre mot øst.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning. Gulv over kryperom er av trebjelkelag, opplagret på betongøyler, dragere og lecastein. Det er ikke foretatt kontroll under tilbygget i nord grunnet manglende adkomst. Fritidsboligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert under hytten. Det er montert en vedovn på stuen. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring. Hytten har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom For opprinnelig del gjelder byggeforskrifter fra før 1997. Aktuell byggeforskrift for tilbygget del er tekniske forskrifter for tilbygget i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Tilbygget: Veggene har malte plater, ikke våtromsplater. Taket har malt smartpanel. Opprinnelig del: Panel på vegger og panel i himling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulvet. Det er ikke relevant fall til sluket. Fra selger: «Oppvarming på bad: På bad er tilkoplede elektrisk panelovn montert på vegg ved siden av dør til bod.» Det er plastsluk fra byggeår. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt. Dette er fra byggeår, ca. 2005. Det er ikke sluk under dusjkabinett. Rommet har servant, skyllekar, hyttetolett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyret er ikke funksjonstestet ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det er naturlig ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

# Beskrivelse av eiendommen

foretatt fra soverom mot området ved bereder og dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2%. Ved fuktsøk på gulv og vegg, er det ikke registrert forskjeller i lededeve som kan indikere fukt fra bruk av våtrommet. Rommet har dog ikke vært i bruk over flere år.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre, og det er montert en komfyr. Benkeplaten har tokummers vask. Det er panel på vegg mellom over- og underskap. Det anbefales å montere sprutplate på vegg bak vask og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ikke funksjonstestet ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Selger har utarbeidet en bruksanvisning for takst/megler. Det er fremlagt en bruksanvisning for fylling og nedtapping av anlegget. Anlegget er beregnet for sommervann. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannrør er fra byggeåret og fra ca. 2005. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Noe avløpsrør fra 2005 i tilbygget. Varmtvannstanken har en kapasitet på 120 liter og er plassert på badet i den gamle delen av boligen. Det er sluk i gulvet ved berederen. Fritidsboligen har naturlig ventilasjon. Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert. Selger har utarbeidet en bruksanvisning for takst/megler. Installasjon antatt fra byggeår, utvidet i 2005 for tilbygget. Sikringsskapet er plassert på bod, det er vippesikringer i skapet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består trolig av løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Fundamentering på betongsøyler, dragere og lecastein. Opplyst av selger: «Fundamentering hytte: Hytta er fundamentert på armerte/støpte pilarer med underliggende armerte/støpte såler og punktfundamenter. På topp av pilarer ligger impr bærebjelker (doble 48x223 mm) langs yttervegger + på midten. Over bærebjelker ligger isolert 48x198 mm bjelkelag (c/c 600 mm) m/stubbloftsgulv på tvers av hyttas lengderetning.» Eiendommen ligger i et sørvest-skrånende område.

Ingen treff på fareområder vedrørende kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Naustet ligger i et fareområde for stormflo.

Utvendige avløpsrør for bruksvann er av plast, trolig fra 1994. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent opprinnelse. Tilkoblet vannledning som passerer eiendommen, ligger under luke mot vest.

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

[Gå til side](#)

Lavt rekkverk på trapper og altaner. Det er ikke målt radon. Det er ingen røykvarslere, og det er kun et gammelt brannsløkkingsapparat. Ingen fareområder er registrert.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Noen mindre endringer i planløsning. Bod i tilbygget er innredet som bad/vaskerom.

Noen terrasser/gangbaner i øst og nord er ikke inntegnet.

Fra selger:

«Svalganger:

Svalgang langs hyttas øst og nordfasade er kanskje ikke angitt på tegninger til kommunen, men ble nok tillagd slik pga omkringliggende terreng.

Det er derimot ikke registrert noen merknader fra kommunen rundt dette hverken på midlertidig brukstillatelse eller på ferdigattest.»

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2000.

Det foreligger ferdigattest fra 02.04.2002, levert via selger, ikke levert i meglerpakken.

Det foreligger byggevedtak for tilbygg fra 2005. Det foreligger ikke ferdigmelding for tilbygget.

I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst «En kan ikke påregne å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann»

Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon.

Hytten har innlagt sommervann og har avløp til terreng.

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

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer rundt dette med vann og avløp sett opp mot byggetillatelse i 1994 og tilbygget.

### Naust

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

Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak.

Naustet er ca. 4 m2 større enn vist på tegninger.

Naustet står på pilarer med god høyde til terreng i front.

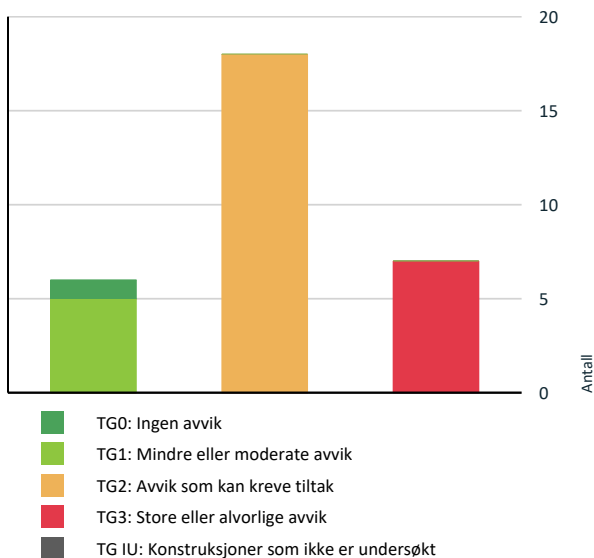
### Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke byggesaksbelagt.

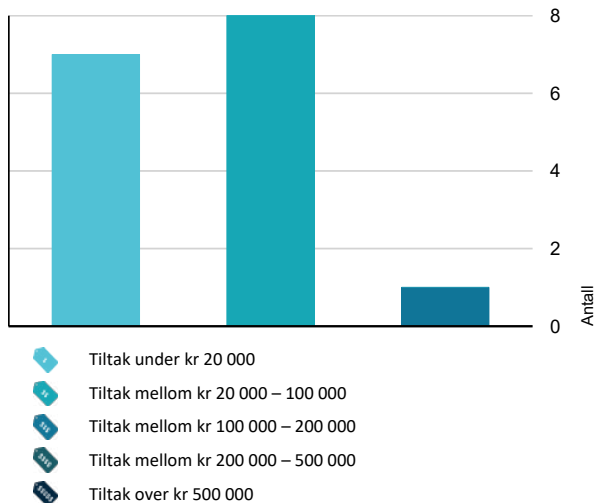
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon - 1** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 1** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Stoppekran** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! 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.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Kommentar**  
Ref. byggevedtak

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert/etterslep

### Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygget bad/vaskerom
------	---------	------------------------

Det er stedvis noe rust på taktekke, kanter, skruer og omlegg.  
Det er råteskader på vindskier.  
Det mangler beslag på vannbord.  
Det er stedvis for lite overlegg på taktekke på spillblikket, noe som fører til fuktopptrekk bak takrenner og ned i kasser/på hengbord.  
Raftkasser på tilbygget er ikke montert.  
Det var ikke adkomst for kontroll av undertak, og undertak var ikke synlig i åpen kasse på tilbygget. Kontroll av undertak kunne derfor ikke gjennomføres uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av rustskader på taktekke, kanter, skruer og omlegg for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

Råteskader på vindskier må utbedres eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Manglende beslag på vannbord bør monteres for å hindre fuktskader.

For lite overlegg på taktekke ved spillblikket må utbedres for å forhindre fuktopptrekk bak takrenner og ned i kasser/hengbord.

Raftkasser på tilbygget bør monteres for å beskytte takkonstruksjonen mot fukt og skadedyr.

Undertaket bør kontrolleres nærmere av fagperson under sikre forhold, da manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, råte og følgeskader på takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

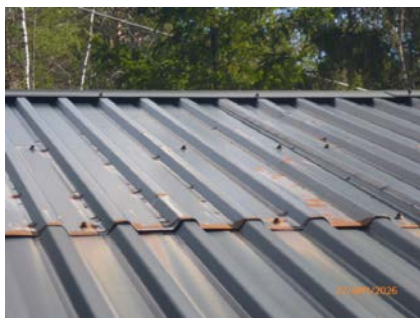
Taktekkingen er av stålplater med a-taksprofil.  
Undertaket er ukjent, da det ikke er adkomst til kryploftet ved befaring.  
Det er hengbord, vannbord og vindskier i tre.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå mot øst, fra takfot i vest og fra taket på tilbygget i nord.  
Det var ikke nedbør ved befaring, og taktekking med tilhørende detaljer er ikke funksjonstestet.  
Hovedtaket er kun observert fra bakkenivå og takfot, og vurderingen er derfor begrenset.  
Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hovedtaket eller observere fra stige.  
Selv om det ikke er avdekket andre skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse inne på selve takflatene. Vær oppmerksom på denne risikoen.  
En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



# Tilstandsrapport



- Andre tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Rengjøring av takrenner og nedløp samt tetting av lekkasjer i takrenner bør utføres for å sikre god vannavledning og forhindre fuktskader på bygningen.

Ved etablering av nytt taktekke må nye takrenner og nedløp monteres for å redusere risikoen for ytterligere skader, lekkasjer og følgeskader på konstruksjonen.

Skjevheter, deformasjoner og rust bør utbedres for å unngå redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall fra byggeåret. Spillblikk i metall fra byggeåret.

Tilbygget har takrenner, nedløp og spillblikk i plast fra ca. 2005. Luftehett og pipebeslag på taket.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert overkroker.

Det er skjevheter og deformasjoner på takrennene som følge av snøras. Takrennene på vestsiden er tette.

Det er lekkasje i takrenneskjøter både på vest- og østsiden.

Det er rust på spillblikk av metall.

Det er skjevheter og motfall på takrennene på nordsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Stigerinn for feier må monteres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående bordkledning og liggende kledning øverst i gavlene. Kledningen er av typen villmarkskledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Fra midlertidig brukstillatelse i 2000: «Ved utførelse er det valgt løsning som etter lokale forhold ikke er å anbefale. Dette gjelder både omramming/beslag rundt vinduer og montering av utvendig kledning/manglende lufting.»

Det er ikke adgang for kontroll av eventuell smådyrsperre eller lufting bak kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende lufting og utilstrekkelig smådyrsperre bør utbedres for å sikre god uttørring og redusere risiko for skadedyr og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende lufting er økt fare for fuktskader og redusert levetid på kledningen, samt risiko for at smådyr kan komme inn i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Veggkonstruksjon - 1

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og ca. 2005 for tilbygget.

Stående og liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På tilbygget er det stedvis liten avstand mellom kledning og terreng. lekkasje i takrennen ved hovedinngangen fører til oppfukning av kledningen mot gulvet fra utsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

# Tilstandsrapport

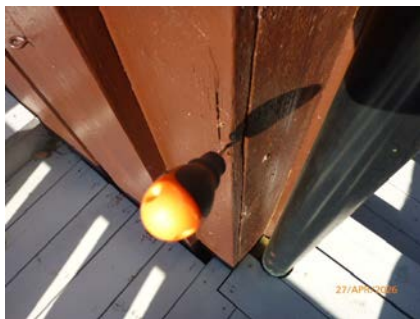
Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Lekkasje i takrenne ved hovedinngang må utbedres for å hindre videre oppfukning av kledning og underliggende konstruksjoner.

Deler av bordkledningen med råteskader bør skiftes ut, og det anbefales å kontrollere for eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og svekket konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vannsprut på vegg

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av et saltak for hovedbygget med åpen skrå himling og flat himling.

For tilbygget er det et skråtak med flat himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

I raftkassen over hovedinngangen er det synlig isolasjon mot kassebord. Det er ikke mulig å fastslå årsaken til dette, da det ikke var adgang til kontroll av skrå takflater eller kaldt loft ved befaringen.

Det finnes en luke i gavlveggen over skråtaket mot nord. Denne var låst med en fastrustet hengelås uten nøkkel, og det var derfor ingen adgang ved befaringen. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av låst luke.

Det er visuelt observert noe ujevnheter/skjevheter på taksida og mønet.

Oppbygning og sammenkobling av skråtaket for tilbygget i nord er ukjent, men det er synlige skjevheter fra undersiden.

Det er observert noe metallnett som er dyttet inn i åpninger mellom kledning og utstikkende sperre mot nord, tetting mot mus.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

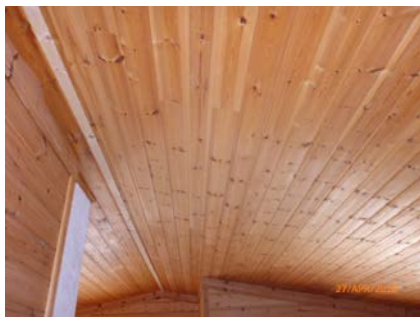
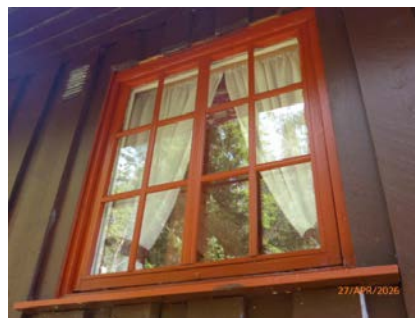
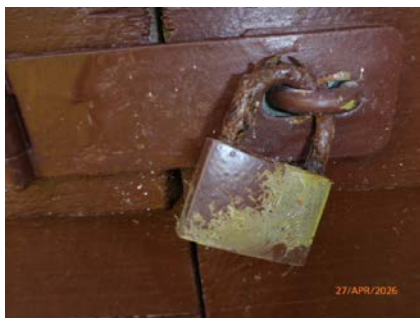
Etablering av innvendig adgang til kaldt loft anbefales for å muliggjøre ytterligere kontroll av takkonstruksjonen.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet rundt tilstanden på loft og takkonstruksjon, noe som kan innebære skjulte skader eller pågående aktivitet fra skadedyr. Dette kan på sikt føre til svekkelse av konstruksjonen, fuktskader eller andre følgeskader dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1971. Det er også koblede vinduer, trolig fra byggeåret. Vinduet på badet er fra 2004, trevindu med tolags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

I midlertidig brukstillatelse er det nevnt: «Ved utførelse er det valgt løsning som etter lokale forhold ikke er å anbefale. Dette gjelder både omr./beslag rundt vinduer og montering av utvendig kledning/manglende lufting.»

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør monteres beslag på vannbord under vinduene og skadede vannbord bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader.

Kondensering mellom koblede glass og på treverket bør utbedres for å redusere risiko for råte og forringelse av vinduenes levetid.

Manglende eller feil utførte beslag og utilstrekkelig lufting rundt vinduer kan føre til økt fuktbelastning og skade på både vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør iverksettes for å redusere denne risikoen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 3 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1971. Det er også koblede vinduer, trolig fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

# Tilstandsrapport

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

Det er ikke beslag på vannbord under vinduene. Det er begynnende skader på enkelte vannbord. Det er stedvis noe kondensering mellom koblede glass, godt synlig på treverket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres beslag på vannbord under vinduene for å hindre fuktskader på treverket.

Skader på vannbord bør utbedres for å forhindre videre forringelse og råte.

Tiltak mot kondensering mellom koblede glass bør vurderes, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



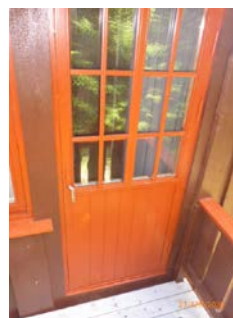
Det bør monteres beslag under dørene for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Pakningen på inngangsdøren bør festes eller byttes for å sikre god tetting og redusere varmetap.

Råte på dekkbordet under døren fra soverommet bør utbedres for å forhindre videre forringelse og potensielle følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Det anbefales også å kontrollere for eventuelle ytterligere skader, da manglende tiltak kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid på dørene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til bi-inngang, ukjent opprinnelse. Det er en malt altandør fra ca. 1987 i tre med tolags glass. Dør til luftealtan fra soverommet er en tredør med tolags glass, fra 1994.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag under dørene. Pakningen på inngangsdøren er løs. Det er påvist råte på dekkbordet under døren fra soverommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Mot vest er det en luftealtan fra soverommet, altanen er på ca. 2 m<sup>2</sup>. I sør er det en altan på ca. 19 m<sup>2</sup>, denne har adkomst fra terrasse i øst og fra stuen. Dør fra stuen har ca. 4 m<sup>2</sup> under tak. Fra utedo i nord og ved langveggen i øst er det bygget terrasse/gangbaner på til sammen ca. 16 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

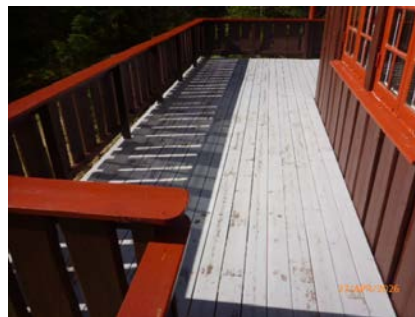
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis skjevheter i konstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

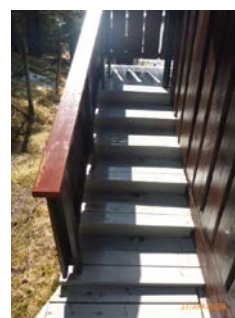
Det bør vurderes oppretting av skjevhetene i konstruksjonene for å unngå ytterligere deformasjon og potensielle følgeskader, samt for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er to plassbygde trapper i tre mot øst.



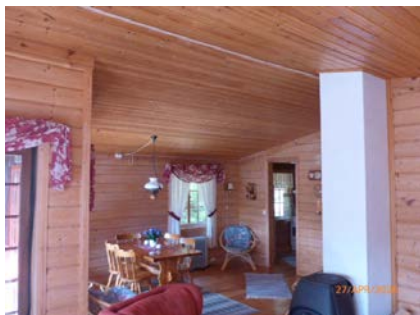
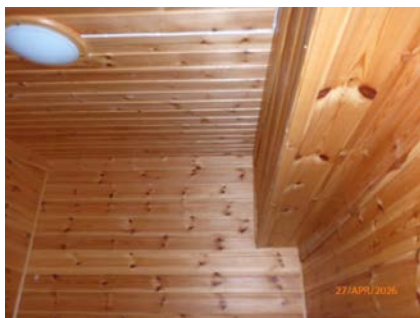
INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv over kryperom er av trebjelkelag, opplagret på betongsøyler, dragere og lecastein. Det er ikke foretatt kontroll under tilbygget i nord grunnet manglende adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stuen er det målt skjevheter i gulvet på opptil ca. 25 mm. I entréen er det målt skjevheter i gulvet på opptil 40 mm. Her er det også målt en høydeforskjell på over 20 mm over 2 meter. Det er varierende kvalitet på fundamenteringen under hytten, med betongsøyler og treklosser mot bærebjelker, samt noen løse lecasteiner mot sør. Det er også kanting på bærebjelker. Det er registrert fuktmerker på undergulvet/bjelke mot hovedinngang, som stammer fra lekkasje i takrenner og vedvarende vannsprut på yttervegg.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilfredsstillende tilstand bør skjevheter i gulv og fundamentering utbedres, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av nødvendige tiltak.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere setningskader, redusert bokomfort og mulig skade på konstruksjonen over tid.

Det er påregnelig med kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



For ytterligere kontroll og vurdering av pipe, ildsted og sotluke, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes.

Det bør monteres takstige for å muliggjøre sikker feiing av pipen, og adkomsten til sotluken bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tilgjengelighet.

Konsekvensen av manglende feiing og utilfredsstillende adkomst er økt risiko for brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet. Det må påregnes tiltak og kostnader for utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Fritidsboligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert under hytten. Det er montert en vedovn på stuen. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra meglerpakken: «Det er ikke utført feiing eller tilsyn. Neste besøk er satt til 2025.»

Det er ikke montert takstige, noe som medfører at pipen ikke kan feies. Sotluken er plassert under hytten, og lav høyde gir tidvis avvik for utilfredsstillende adkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Hytten har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang 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 avvik:

Det er ikke adgang til kryperom under tilbygget mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Tiltak:

Det bør etableres adgang til kryperommet under tilbygget mot nord for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og vedlikehold.

Manglende adgang medfører risiko for at eventuelle fukt- og råteskader ikke oppdages eller utbedres i tide, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner.



## TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på dørene etter kjæledyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte dørblader kan males eller overflatebehandles for å forbedre utseendet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, og påvirker ikke dørens funksjon.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

For opprinnelig del gjelder byggeforskrifter fra før 1997. Aktuell byggeforskrift for tilbygget del er tekniske forskrifter for tilbygget i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det er utført ufaglært arbeid på bad/vaskerom. Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Tilbygget: Veggene har malte plater, ikke våtromsplater. Taket har malt smartpanel.

Opprinnelig del: Panel på vegger og panel i himling.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggene i våtsonene har ikke fuktbestandige overflater.

Det er ikke registrert skader på veggene.

Det er liten fri høyde over dusjkabinettet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må alltid benyttes tett dusjkabinett, og vannsøl fra skyllekar må unngås for å redusere risikoen for fuktskader på vegger med ikke fuktbestandige overflater.

Manglende fuktbestandige materialer i våtsoner øker risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulvet. Det er ikke relevant fall til sluket.

Fra selger:

«Oppvarming på bad:

På bad er tilkoplet elektrisk panelovn montert på vegg ved siden av dør til bod.»

Årstall: 2005 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

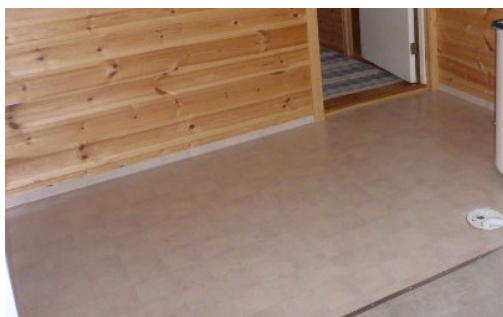
Det er motfall på tilbygget fra sluket, det er noe fall fra gangdør mot sluket, det er motfall fra sluket til boddør.

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes etablert fall. Bør sees i sammenheng med sluk og tettesjikt.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt. Dette er fra byggeår, ca. 2005. Det er ikke sluk under dusjkabinett.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke oppbrett på belegget i tilbygget. Det er en metallist mellom ny og gammel del, og det er ukjent om det er sveiset belegg under denne. Det er synlig åpning i belegget mellom dusjkabinett og bereder.

#### Fra selger:

«Dusjkabinett:

Dusjkabinett har avløp via tett rør mellom kabinett og sluk.»

#### Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør etableres belegg med oppkant på vegg og tettes rundt gjennomføringer for å hindre at vann trenger ned i konstruksjonen.

Manglende oppbrett og åpninger i belegget medfører risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved vannsøl på gulvet. Dette kan føre til råte, sopp og redusert levetid for våtrommet.

Om dette velges, må det etableres fall til sluket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, skyllekar, hyttetoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Utstyret er ikke funksjonstestet ved befaring.

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

Årstall: 2005 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
  - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er liten høyde fra kabinett til himling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres mekanisk avtrekk over kabinettet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Til oppsamling under toalett

ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

Vurdering av avvik:



ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot området ved bereder og dusjkabinett.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2%.

Ved fuktsøk på gulv og vegg, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av våtrommet.

Rommet har dog ikke vært i bruk over flere år.

Årstall: 1994



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre, og det er montert en komfyr. Benkeplaten har tokummers vask. Det er panel på vegg mellom over- og underskap. Det anbefales å montere sprutplate på vegg bak vask og komfyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ikke funksjonstestet ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Selger har utarbeidet en bruksanvisning for takst/megler. Det er fremlagt en bruksanvisning for fylling og nedtapping av anlegget. Anlegget er beregnet for sommervann. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannrør er fra byggeåret og fra ca. 2005.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør på vegg har få festepunkter.

Det er indikasjoner på at deler av installasjonen kan være utført som egeninnsats.

Vann- og rørinstallasjonen var ikke påkoblet ved befaring, og det ble derfor ikke gjennomført funksjonstesting. Årsaken til at installasjonen ikke var påkoblet var ikke oppgitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koble til vann og utfør en funksjonstest av installasjonene.

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da det er indikasjoner på ufagmessig utførelse og deler av installasjonen kan være utført som egeninnsats.

Konsekvensen av manglende kontroll og funksjonstest er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsproblemer, samt at skjulte feil kan forbli uoppdaget. Kostnaden gjelder for kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 3 Stoppekrane

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Stoppekrane er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Ikke observert ved befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres og gjøres tilgjengelig en innvendig stoppekrane for vann.

Manglende tilgang til stoppekrane medfører økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje, da vannet ikke kan stenges raskt ved behov.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er fremlagt en bruksanvisning for fylling og nedtapping av anlegget. Anlegget er beregnet for sommervann. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Noe avløpsrør fra 2005 i tilbygget.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det er indikasjoner på at deler av avløpsinstallasjonen kan være utført som egeninnsats.

Avløpsinstallasjonen ble ikke funksjonstestet ved befarings, da det ikke var vann tilgjengelig på inspeksjonstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Koble til vann og utfør en funksjonstest av installasjonene for å avdekke eventuelle feil eller lekkasjer.

Dersom det ønskes en grundigere kontroll, bør autorisert rørlegger kontaktes for vurdering av anlegget.

Konsekvensen av manglende funksjonstest og mulig egeninnsats er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller mangelfull utførelse, noe som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjoner.

Kostnader for kontroll er omtalt under vannledninger.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Fritidsboligen 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 20 000**

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 120 liter og er plassert på badet i den gamle delen av boligen. Det er sluk i gulvet ved berederen.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Anlegget er ikke funksjonstestet ved befarings, da dette ikke lot seg gjennomføre under inspeksjonen. Sommervann, takstmann har ikke koblet til vann, testet anlegget, for så å tappe ned anlegget etter befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør utføres funksjonstest av varmtvannstanken for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende funksjonstest medfører risiko for at feil ikke oppdages, noe som kan føre til redusert funksjon eller skade på anlegget.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Selger har utarbeidet en bruksanvisning for takst/megler. Installasjon antatt fra byggeår, utvidet i 2005 for tilbygget. Sikringsskapet er plassert på bod, det er vippesikringer i skapet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1994 Ingen opplysninger, antatt fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen opplysninger**

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

### Ingen opplysninger

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Ingen opplysninger**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Ingen opplysninger**

### Ingen opplysninger

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

### Ingen opplysninger

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Installasjonen er ikke påsatt strøm eller funksjonstestet ved befarung.

**Det finnes ingen dokumentasjon over anlegget som samsvarserklæringer.**

**Det kan ha vært utført egeninnsats som på tilbygget i nord.**

### Generell kommentar

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.

# Tilstandsrapport



Det bør vurderes forsterkning av fundamenteringen, samt utskifting av løse lecasteiner til betongsøyler. Tiltakene bør sees i sammenheng med tilstanden på bjelkelaget.

Konsekvensen av mangelfull eller varierende fundamentering er økt risiko for setningskader, skjevheter i konstruksjonen og redusert bæreevne, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningen over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen består trolig av løsmasser.  
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentering på betongsøyler, dragere og lecastein.  
Opplyst av selger: «Fundamentering hytte:  
Hytta er fundamentert på armerte/støpte pilarer med underliggende armerte/støpte såler og punktfundamenter. På topp av pilarer ligger impr bærebjelker (doble 48x223 mm) langs yttervegger + på midten. Over bærebjelker ligger isolert 48x198 mm bjelkelag (c/c 600 mm) m/stubbloftsgulv på tvers av hyttas lengderetning.»

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er varierende kvalitet på fundamenteringen under hytten. Det er benyttet betongsøyler med treklosser mot bærebjolkene, og det er observert noen løse lecasteiner mot sør. Det er også kanting på bærebjolkene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### TG 2 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et sørvest-skrånende område.

Ingen treff på fareområder vedrørende kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Naustet ligger i et fareområde for stormflo.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

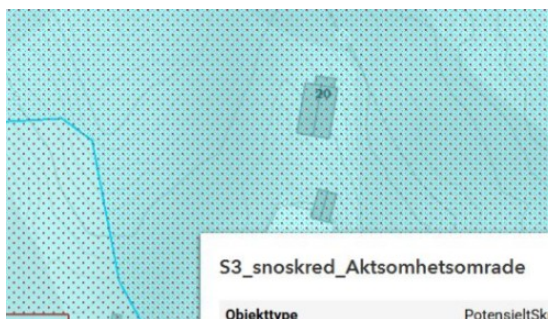
Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for snø- og steinskred. Hovedbygningen er berørt av aktsomhetsområdet for snøutløp, og dette kan også omfatte naustet.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere vurdering av risiko knyttet til snø- og steinskred, da både hovedbygningen og naustet ligger innenfor aktsomhetsområdet for snøutløp.

Konsekvensen av å ikke innhente slik vurdering kan være økt risiko for skade på bygninger og personer ved eventuelle skredhendelser.



Snøskred



Stormflo naust



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør for bruksvann er av plast, trolig fra 1994. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent opprinnelse. Tilkoblet vannledning som passerer eiendommen, ligger under luke mot vest.

### Vurdering av avvik:

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

Installasjonene er ikke funksjonstestet ved befaring, da vannet kun er tiltenkt sommervann.

Dette medfører at tilstand og funksjon ikke er nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Koble til vann og utfør en funksjonstest av installasjonene.

Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Manglende funksjonstest medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som kan innebære risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller behov for kostbare utbedringer.



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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lavt rekkverk på trapper og altaner.

Det er ikke målt radon.

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

Det er ingen røykvarslere, og det er kun et gammelt brannslukkingsapparat.

Eiendommen ligger i et skredutsatt område iht NVE aktsomhetskart (jordskred\_flomskred), men dette er ikke fareområder, kun aktsomhetsområder.

### Vurdering av avvik:

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

Radon: Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Usikker aktsomhet.

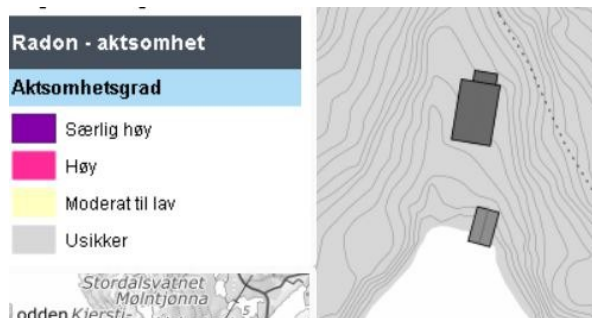
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på trapper og altaner bør oppgraderes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling, da eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst. Manglende måling gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Det bør installeres røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann, og dermed redusere risikoen for personskade og materielle skader.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Naust, Utedo

*Bruksareal andre bygg:* 28 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

1 450 000

## Konklusjon markedsverdi

**1 450 000**

## Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på fritidsboliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 1813-165/9/0/0 ,8960 VELFJORD 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov	08-08-2021		<b>1 200 000</b>		1 200 000	
2 Nevernesveien 111 ,8960 VELFJORD 41 m <sup>2</sup> 1986 2 sov	24-07-2025	1 150 000	<b>1 000 000</b>		1 000 000	<b>27 027</b>
3 Høliaunveien 43 ,8960 VELFJORD 51 m <sup>2</sup> 1939 1 sov	09-01-2024	1 000 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>25 490</b>
4 Nevernesveien 73 ,8960 VELFJORD 59 m <sup>2</sup> 2000 2 sov	18-04-2021	1 680 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>25 424</b>
5 Velfjordveien 500 ,8960 VELFJORD 73 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	24-07-2025	1 850 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>25 000</b>
6 Nevernesveien 122 ,8960 VELFJORD 56 m <sup>2</sup> 2008 1 sov	07-04-2026	1 300 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>23 214</b>
7 Rørliveien 17 ,8960 VELFJORD 64 m <sup>2</sup> 1990 3 sov	25-02-2026	1 500 000	<b>1 050 000</b>		1 050 000	<b>16 406</b>
8 Nevernesveien 67 ,8960 VELFJORD 90 m <sup>2</sup> 1949 0 sov	05-09-2024	600 000	<b>650 000</b>		650 000	<b>8 025</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 5 916,- p.r. år eks. MVA. I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing. OBS 2025	Kr.	5 916
Fritidsbolig med levering samlingspunktkr 2 375,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	2 375
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 850 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

### Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Utedo</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 110 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>
--	------------	------------------

# 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.



Carpport og/eller garasjeplass 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'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	37
<b>SUM</b>	<b>90</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Noen mindre endringer i planløsning. Bod i tilbygget er innredet som bad/vaskerom.

Noen terrasser/gangbaner i øst og nord er ikke inntegnet.

Fra selger:

«Svalganger:

Svalgang langs hyttas øst og nordfasade er kanskje ikke angitt på tegninger til kommunen, men ble nok tillagd slik pga omkringliggende terreng.

Det er derimot ikke registrert noen merknader fra kommunen rundt dette hverken på midlertidig brukstillatelse eller på ferdigattest.»

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2000.

Det foreligger ferdigattest fra 02.04.2002, levert via selger, ikke levert i meglerpakken.

Det foreligger byggevedtak for tilbygg fra 2005. Det foreligger ikke ferdigmelding for tilbygget.

I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst «En kan ikke påregne å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann»

Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon.

Hytten har innlagt sommervann og har avløp til terreng.

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

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer rundt dette med vann og avløp sett opp mot byggetillatelse i 1994 og tilbygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak.

Naustet er ca. 4 m<sup>2</sup> større enn vist på tegninger.

Naustet står på pilarer med god høyde til terreng i front.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		2		2	
<b>SUM</b>		<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>2</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke byggesaksbelagt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1813 BRØNNØY	166	45		0	796.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Raudbergan 20

### Hjemmelshaver

Svartvadet Anita Lien

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Raudbergan i Velfjord. Området består av utmark og sjø.  
Direkte adkomst til rekreasjonsområder som turterreng og sjø.  
Det er ca. 4 km til dagligvarehandel i Hommelstø, som også er nærmeste tettsted.

### Adkomstvei

FV 7232 passere området ut mot Nevernes. Det er avkjøring til privat vei inn til området.  
Ikke kjent om det er etablert veilag med andeler av drift og vedlikeholdskostnader av vei, dette bør påregnes.  
Det er ca. 0,5 km sti frem til og forbi hytten. Gangstien kommer fra felles parkeringsplass for området.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet sommervann.  
Fra egenerklæring 2025 "Tilkoplett kommunal råvannsledning fra Kjerstivann ved Hommelstø igjennom sommerhalvåret."  
Kommunen opplyser at dette er råvann, dekkes av kommunale avgifter.  
"Kommentar: NB! Råvann"  
"Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 5 916,- p.r. år eks. MVA.  
I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing. "  
I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst « En kan ikke påregne å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann»  
Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon.

### Tilknytning avløp

Avløp som vann fra vasker på kjøkken, bad og dusjkabinett er ført til terreng.  
I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst « En kan ikke påregnes å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann»  
Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon.

### Regulering

Navn: Kommuneplanens arealdel  
2020-2030 for Brønnøy (2013003)  
Formål: Fritidsbebyggelse,  
(FB14), BYA=30%  
Vedtaksdato: Periode: 2020-2030  
Det vises til meglerpakken for reguleringskart og planbestemmelser

### Om tomten

Eiendommen er en naturtomt med utgravd flate for hytten som er oppført på søyler.  
Målt i kart er det under 4 meter fra langvegg til grense i vest.  
Det er et nettinggjerd rundt hytten, variert kvalitet, må vedlikeholdes.  
Det er et lite bekkeløp mot vest.  
Genser i terreng er ikke vurdert ved befaring.  
Nausttomten på 166/8/1 ligger rett sør for hytten ved sjøen inne i vågen, dette er et punkt feste.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent om det påløper andeler av felleskostnader som hytteeier i dette område.  
Skjøte har påtegning tilgang til vann og gangsti, samt båtnaust.  
Naustet er medtatt i beskrivelse og markedsverdi.  
Det er fremlagt tinglyst punkt feste, festekontrakt for naustet, dok. nr 476. 02.01.2026  
Dette er en tidsubestemt kontakt regnet fra 13.02.1998.  
Oppmålingsforretning 16.07.2001.  
Punkt festekontrakten viser til en avtale datert 13.02.1998. Denne har noe forbehold, samt opplysninger om «Ut fra dette vil vi utstede festekontrakt, og hvis vi blir enige som skissert, vil vi ikke kreve noen fremtidig festeavgift for nausttomta.»  
Juridiske vurdering rundt punkt feste, grensejusteringer, private avtaler og offentlige og privatrettslige forhold er ikke undersøkt.  
Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.  
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av bekreftet grunnbok for begge eiendommene.  
Det er utarbeidet 3 egenerklæringer fra selger 23.03.2025, 09.04.2026 og 05.05.2026. Det er utarbeidet rapportutkast for TSR 05.06.2025, denne omtaler flere forhold/avvik, TG 2 og TG 3.

## Forsikring

**Selskap**

**Avtalenr**

**Type**

**Forsikringssum**

**Årlig premie**

**Kommentar**

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

## Bygninger på eiendommen

### Naust

**Anvendelse**

Naust

**Byggeår**

1994

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Variert, noe etterslep

**Kommentar**

Antatt byggeår.

**Beskrivelse**

Naustet er oppført på terreng med tresøyler til fundamentering. Skjevheter i søyler.

Bjelkelag og gulv i tre, ikke målt vesentlig skjevheter i gulvet ved befarings.

Vegger i bindingsverk kledd med liggende kledning av tre. Det er ikke asfaltplater eller vindsperre i veggene.

Det er montert plast på innsiden av kledningen, bør fjernes. Bak naustet er det liten avstand fra kledning til terreng, begynnende skader på treverk.

Det er et plassbygget saltak, noe svakt dimensjonert, det er skjevheter i taket.

Taket er tekket med profilerte metallplater, a-taksprofil. Noe rust på platekanter.

Vinduer i tre med enkle glass. Plassbygget dør og plassbygde doble dører mot sjø.

Det er observert råte mot sør i vegg, på dører og vindskier.

Det er ikke montert raftkasser. Takrenner og nedløp i metall, noe skade fra takras, ikke snøfaninger over dør, tette takrenner.

Ingen synlig stormforankring av bygget.

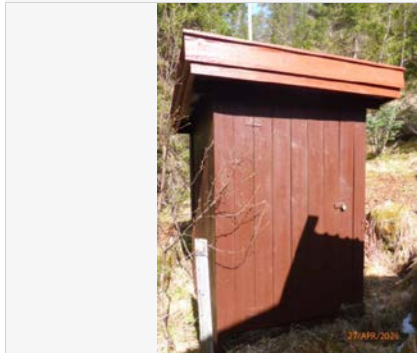
Bygget er funksjonelt til formålet. Bygget trenger stedvis renovering, forsterkning og løpende vedlikehold.

Naustet berøres av stormflo.

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



## Utedo

**Anvendelse**

Utedo

**Byggeår**

1994

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Variert, noe etterslep

**Kommentar**

Antatt byggeår.

**Beskrivelse**

Det står en liten utedo mot nord. Denne har tregulv, vegger med stående kledning og pulttak med metallplater. Det er en plassbygget dør i tre. Trekledning ned til terreng med begynnende skader, noe rust på taket og råte på vindskie. Ikke montert takrenne.

Bygget er funksjonelt til formålet. Bygget trenger stedvis renovering og løpende vedlikehold.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026	Levert via megler i meglerpakken	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026	Levert via megler	Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	23.04.2025	Levert via megler	Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	05.05.2026	Levert via megler	Gjennomgått	6	Nei
Tilstandsrapport 2025 utkast	05.06.2025	Utarbeidet at undertegnede. Gjennomgått av eier og megler.	Gjennomgått	36	Nei
Ferdigattest	24.01.2002	Levert via eiere, finnes ikke i meglerpakken.	Gjennomgått		Nei
Avtalebrev naust og hyttetomt	13.02.1998	Levert via megler	Gjennomgått	1	Nei
Punktfeste naust	02.01.2026	Levert via megler	Gjennomgått	3	Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift Hytte.	21.03.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	2	Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift Naust.	22.03.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Anita Lien Svartvadet

---

## Boligen

Raudbergan 20

8960 Velfjord

1813-166/45/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **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 setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Beskrivelse av arbeidet:** Trekking/Legging av plast vannledning mellom kommunal vannledning frem til påkoplingspunkt ved hytte.

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Vanntilførsel fra kommunal ledning er kun åpen i sommerhalvåret.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Selvbygger

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført fagmessig av selvbygger iht gjeldende regler.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Ja**

Selvbygger har gjort utvidelse av baderommet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Iht mottatt byggetillatelse

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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.

**MØTEBOK**

**BRØNNØY KOMMUNE**

Ark.: L42

BEHANDLET AV: BYGNINGSSJEFEN

SAKSNR.: 122/94

BEHANDLINGSDATO: 28.06.94

SAKSBEHANDLER: BJØRN JOHANSEN

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FRITIDSBOLIG PÅ EIENDOMMEN  
GNR. 166/45 OG NAUST PÅ EIENDOMMEN GNR. 166/8. BYGGHERRE JAN  
OLAV LIEN.**

**SAKSFRAMLEGG:**

Byggemelding vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.

Det er ikke innkommet merknader til byggeplanene.

Byggherren har i samtale opplyst at en ønsker å plassere fritidsboligen mere nordover på tomta enn som vist på situasjonsplan.

Dette har bygningssjefen ingen merknader til under forutsetning av at terrenget planeres slik at maks. pilarhøyde blir ca. 70-80 cm.

En kan ikke påregne å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann. Vannforsyning må ordnes med tappepost eller liknende.

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

**BYGGETILLATELSE**

**Søknad om byggetillatelse imøtekommes.**

**ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

1. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jfr. PBL. § 99.
2. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. Jfr. PBL. § 93.
3. Er arbeidene ikke igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år. Jfr. PBL. § 96.
4. Før byggearbeidet må det foreligge gravemelding utstedt av bygningssjefen. Bygningens plassering skal dessuten være påvist i marken. Jfr. Byggeforskriftenes kap. 14:3.

SPESIELLE BESTEMMELSER

Byggherren godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

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

MELDING SENDT: JAN OLAV LIEN - ELVERUM  
JOHN A. KLAUSMARK - HOMMELSTØ  
KOMMUNEKASSEREREN I BRØNNØY

# Brønnøy kommune

Saksansvarlig: Teknisk sjef  
Saksbehandler: Bjørn Østbakken

Arkivsaksnr.: 05/01309  
Arkiv: L42 &79

Saksnr.:	Delegert fra:	Behandlet dato:
DEL: 0147/05	Rådmannen(T)	23.05.2005

Jan O. Lien  
Gaupeveien 24

2406 ELVERUM

## MELDING OM TILTAK GNR. 166/45 - TILBYGG JAN O. LIEN

Teknisk sjef har intet å bemerke til Deres byggeplaner anmeldt i h.h.t. Plan- og bygningslovens § 86 a, utover at vi ønsker å gjøre Dem oppmerksom på flg. generelle retningslinjer.

Pliktene til den som vil bygge (i.h.h.t PBL § 86 a)

Den som utfører eller lar andre utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i PBL. § 86 a, jfr. SAK §§ 2 og 20, har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, reguleringsplan med bestemmelser- eller med regelverket i annen lovgivning.

Det er bl.a. viktig å påse at reglene om minsteavstand til veg og nabogrense overholdes. Det er også særlig regler om avstand til kraftledninger, og mange kommuner har krav om avstand til vann- og avløpsledninger. Kommer man for nær disse, kan det føre til krav om omlegging av ledning, eventuelt om flytting/riving av byggverket. Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold. Alle former for byggeforbud bl.a. i medhold av plan- og bygningslovens §§ 17-2, 33 og kulturminneloven, gjelder fortsatt. Ønsker man å bygge i slike områder, må det fortsatt søkes om dispensasjon og byggetillatelse på vanlig måte.

Det må gis melding til kommunene når bygget er ferdig.

Lykke til.

  
Gunvald Eilertsen  
teknisk sjef

Kopi til: KOMMUNEKASSEREREN I BRØNNØY  
OPPMÅLINGSKONTORET

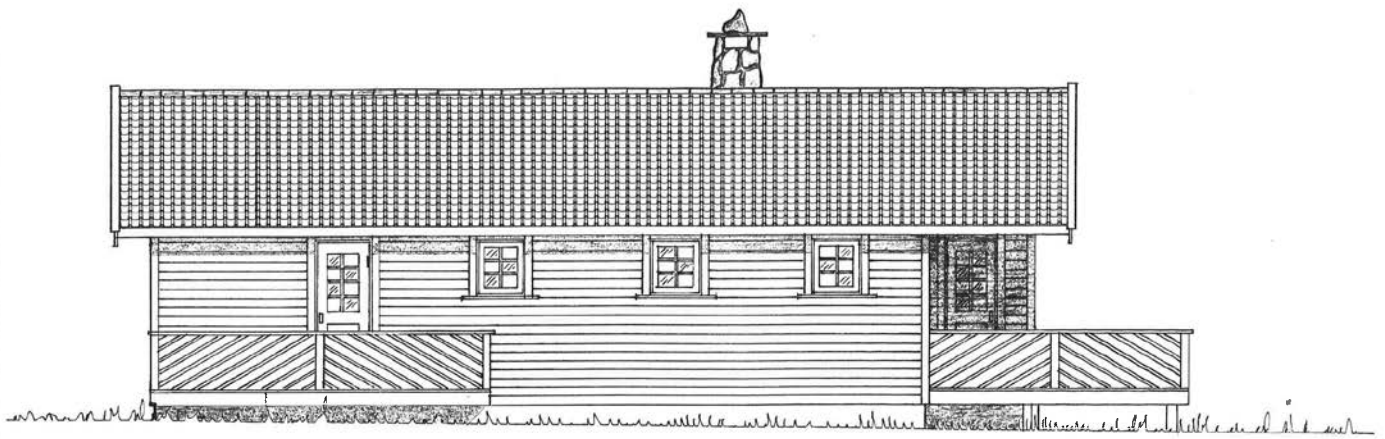
Post- og besøksadresse  
Rådhuset  
8905 BRØNNØYSUND

E-postadresse:  
postmottak@bronnøy.kommune.no

Telefon  
75 01 20 00  
Telefaks  
75 01 25 01

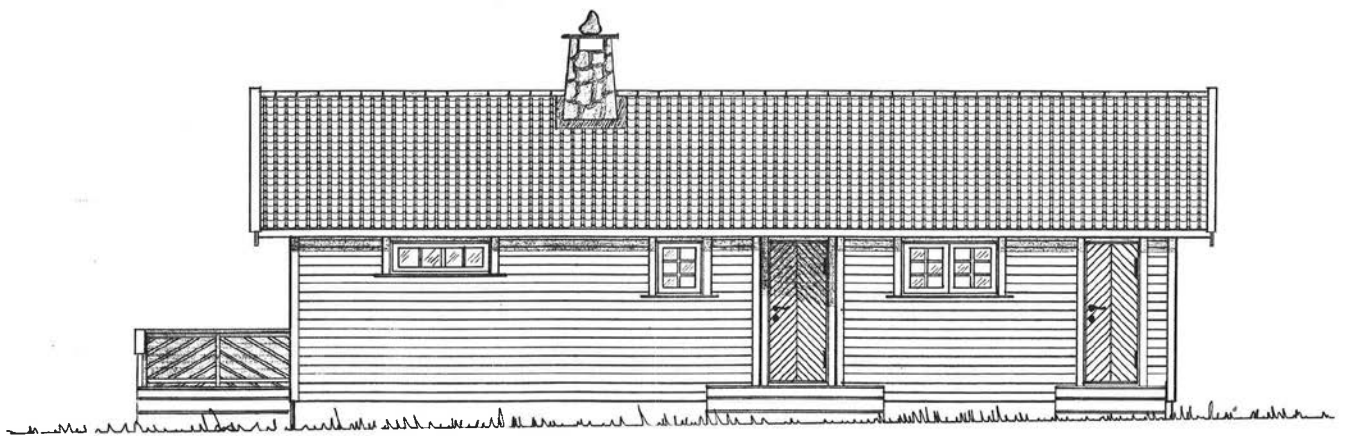
Bank-/postgirokonto  
4534 05 00117  
8921 07 00227  
7878 06 50477

Organisasjonsnr.:  
964 983 291 MVA



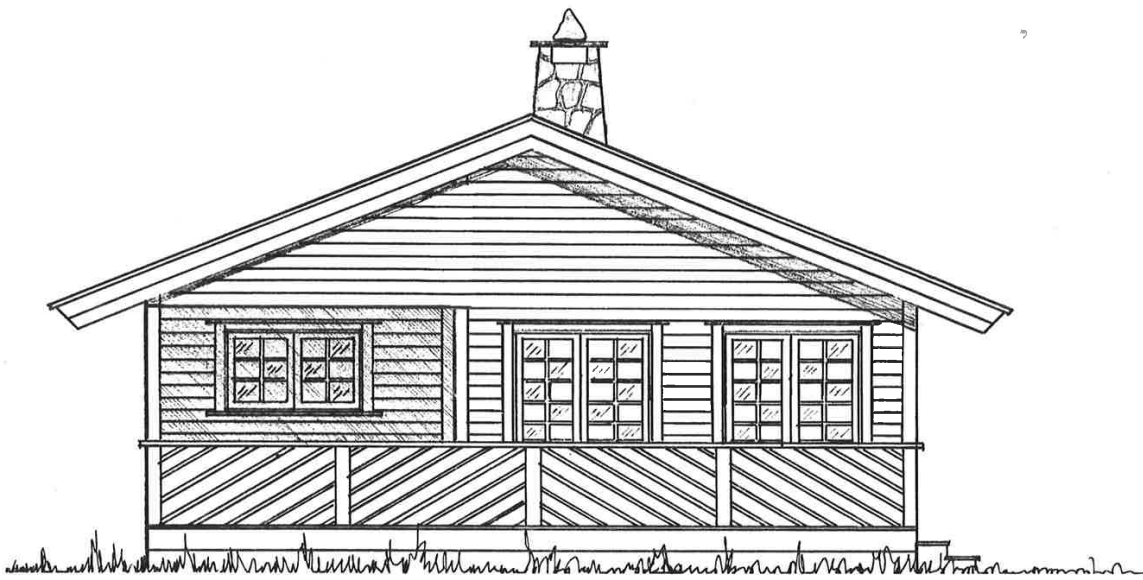
HYTTE v/Jan O.Lien  
Fasade øst  
Buvika 1813 BRØNNØY

Tegn.nr. 5  
Mål 1:50  
15-04-94

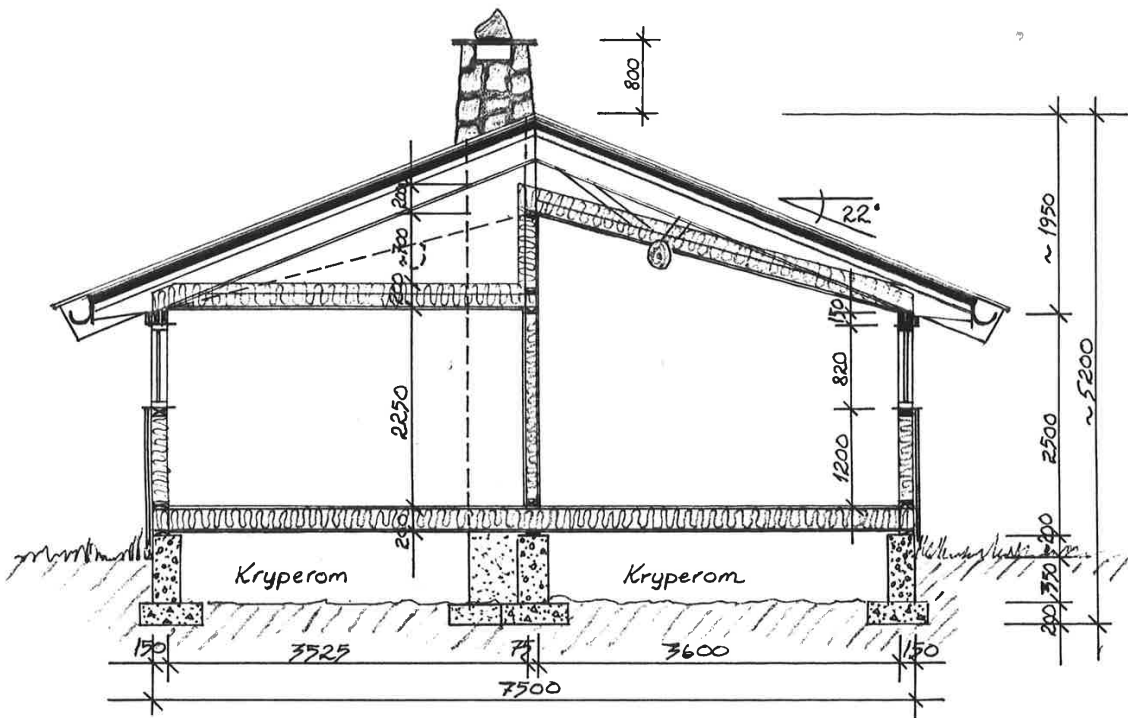


HYTTE v/Jan O. Lien  
Fasade vest  
Buvika 1813 BØNNØY

Tegn. nr. 4  
Mål 1:50  
15-04-94

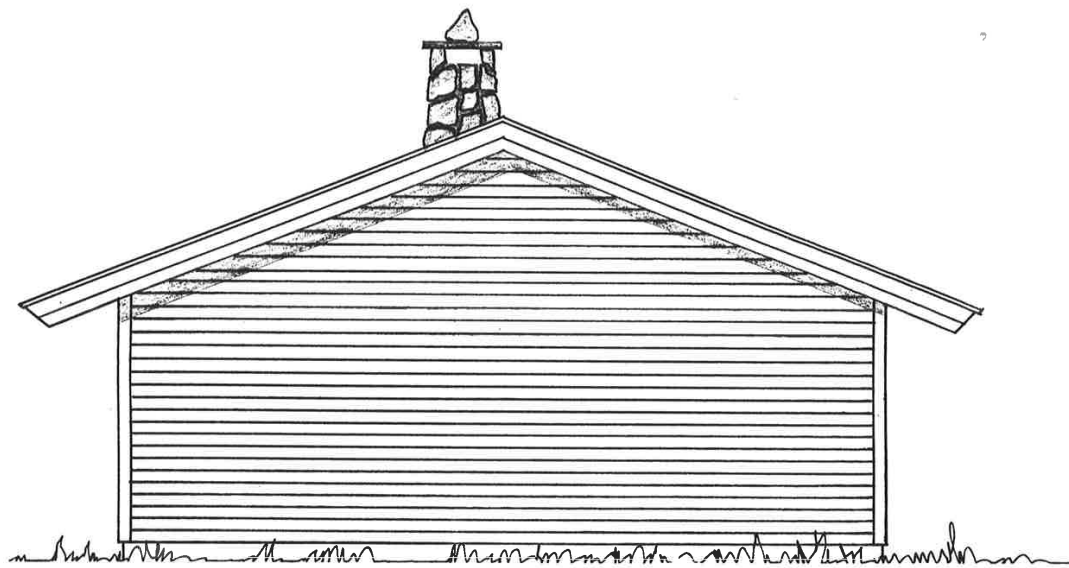


HYTTE v/Jan O. Lien	Tegn. nr. 2
Fasade syd	Mål 1:50
Buvika 1813 BRØNNØY	15-04-94

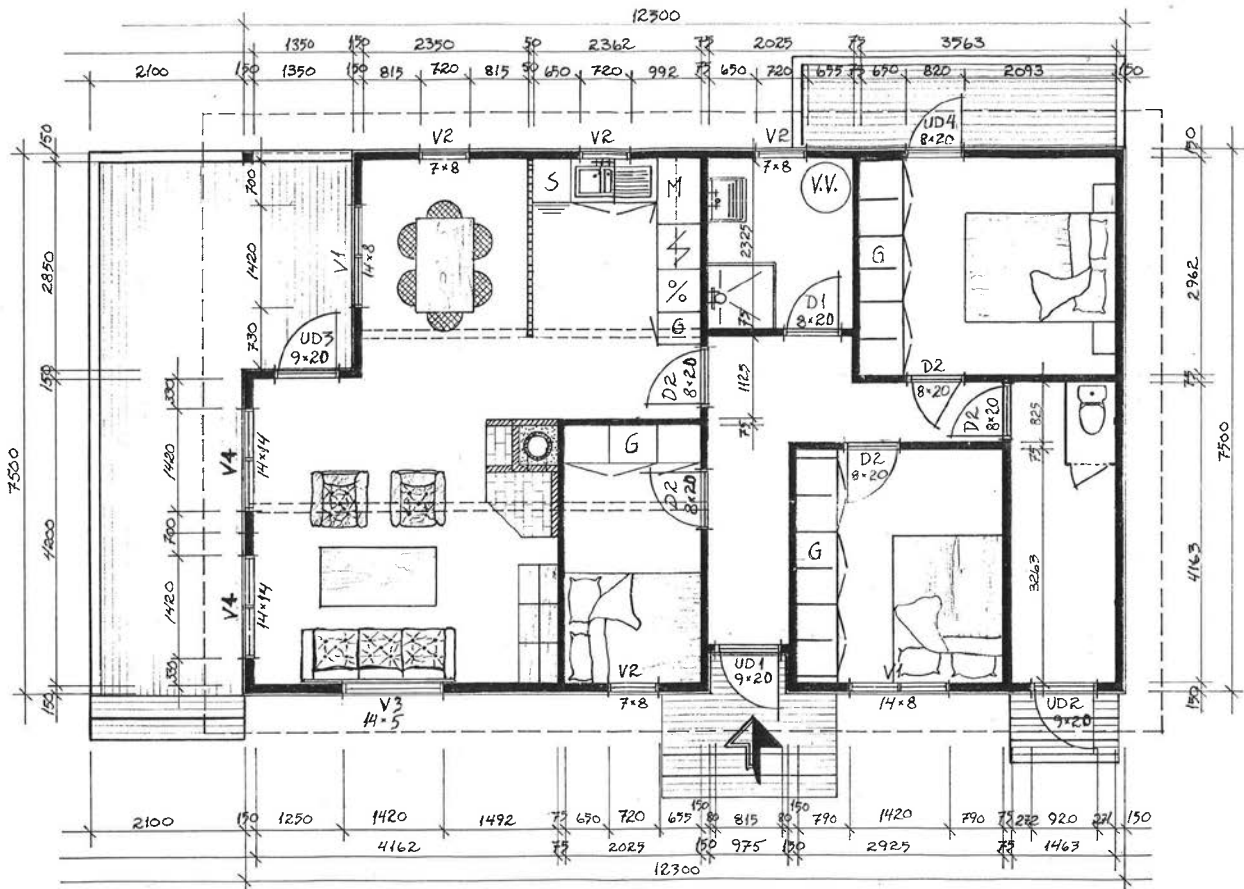


HYTTE v/Jan O.Lien  
 Snitt A-A  
 Buvika, 1813 BRØNNØY

Tegn. nr. 9  
 Mål 1:50  
 15-04-94



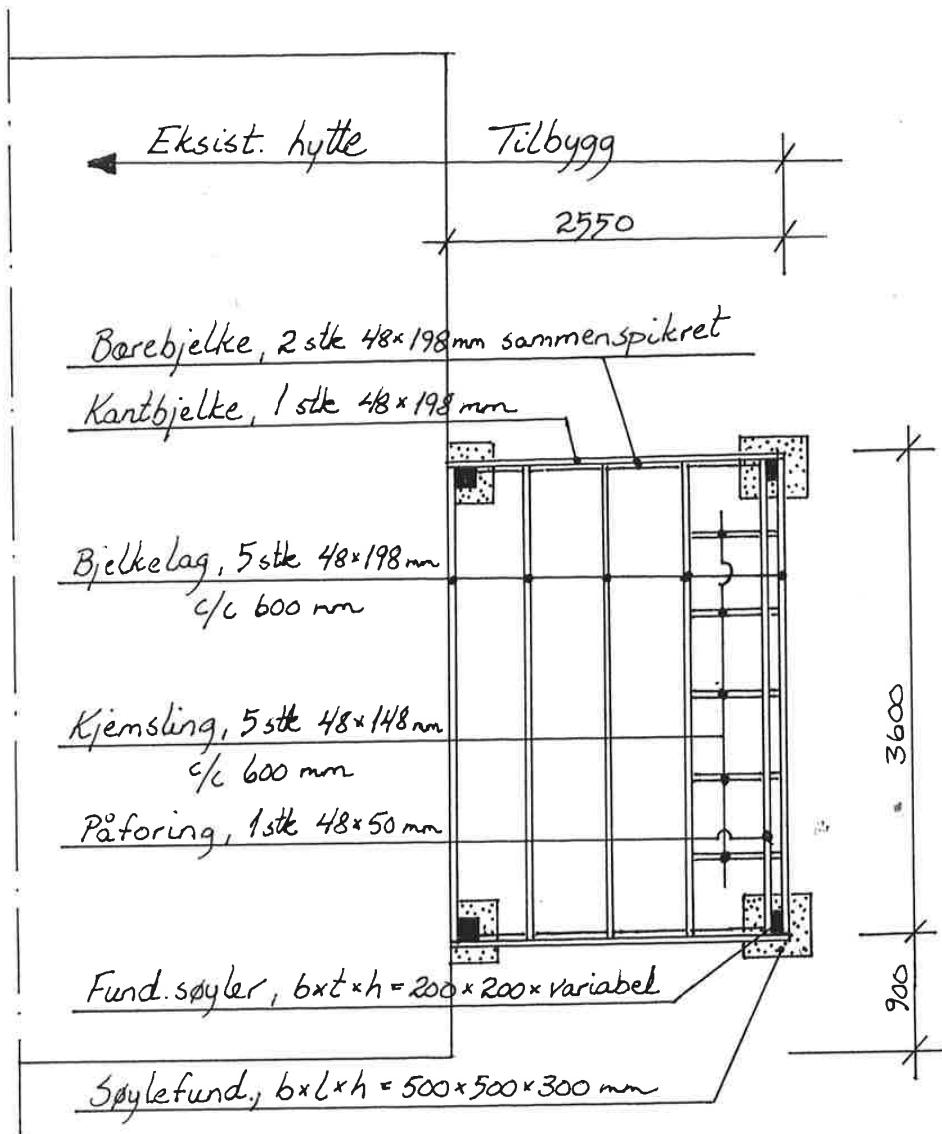
HYTTE / Jan O. Lien	Teor. nr. 3
Fasade nord	M&L 1:50
Buvika 1813 BRØNNØY	15-04-94



HYTTE / Jan O. Lien  
 Plantegning  
 Buvika, 1813 BRØNNØY

Teqn. nr. 6  
 Mål 1:50  
 15-04-94

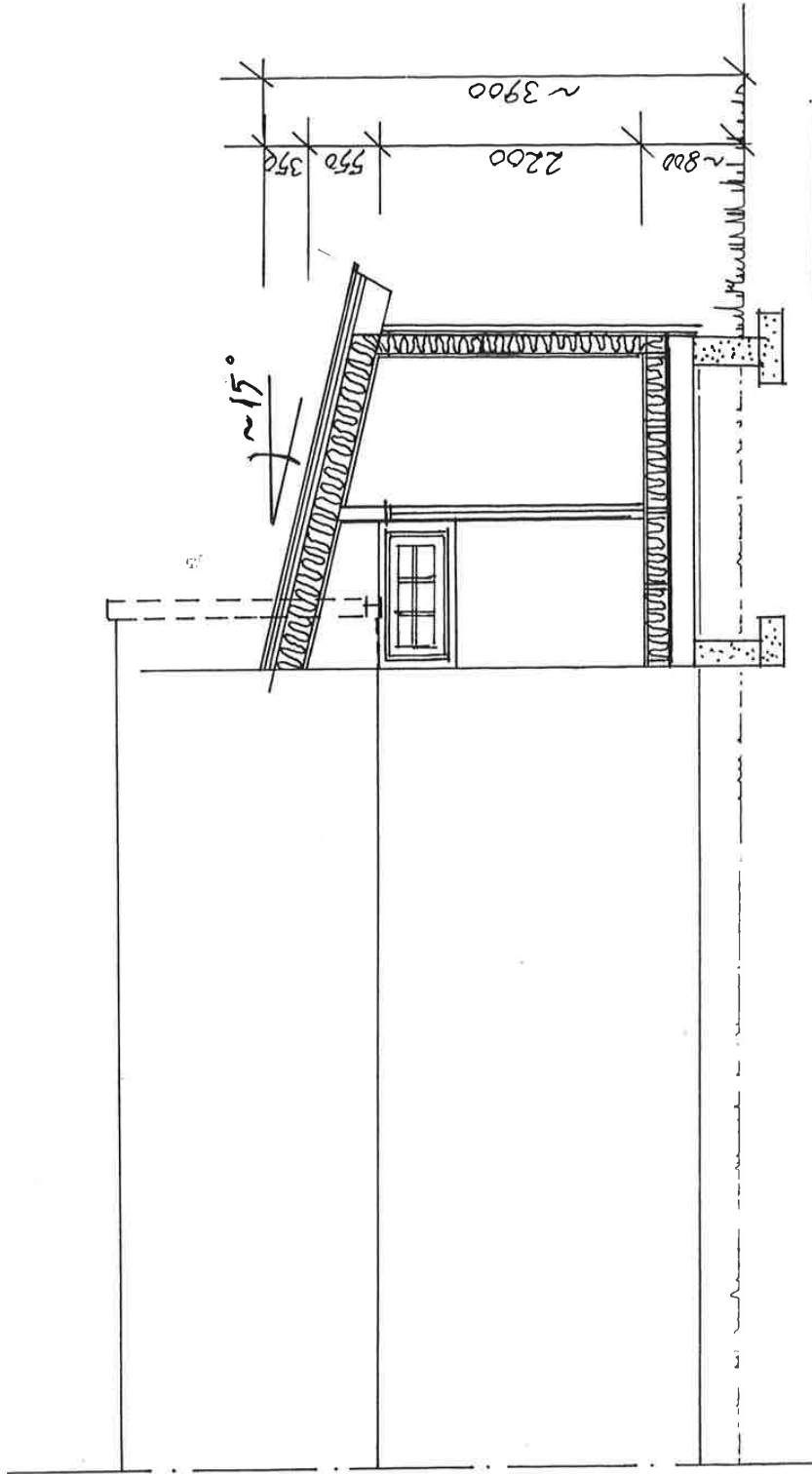




GODKJENT SAK 147/05 jfr. vedtak  
 Teknisk sjef i Brønnøy

Tilbygg fritidsbolig/hytte  
 Fundamentsplan / Bjelkelag  
 Jan O. Lien, Buvika, Brønnøy

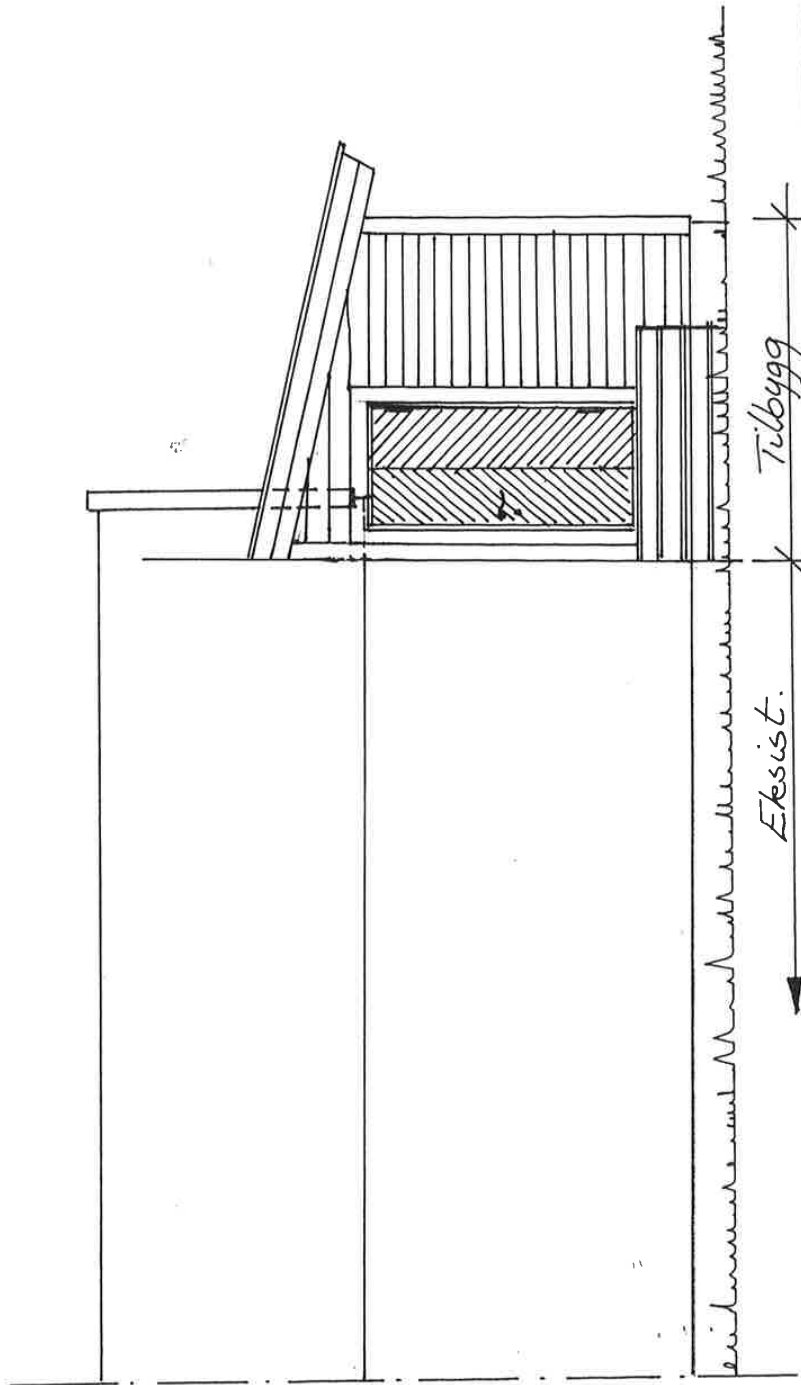
Tegn. nr. 2  
 Mål 1:50  
 20.04.05



GODKJENT SAK 147/05 jfr. vedtak  
Teknisk sjef i Brønnøy

Tilbygg fritidsbolig / hytte  
Snitt A-A  
Jan O. Lien, Buvika, Brønnøy

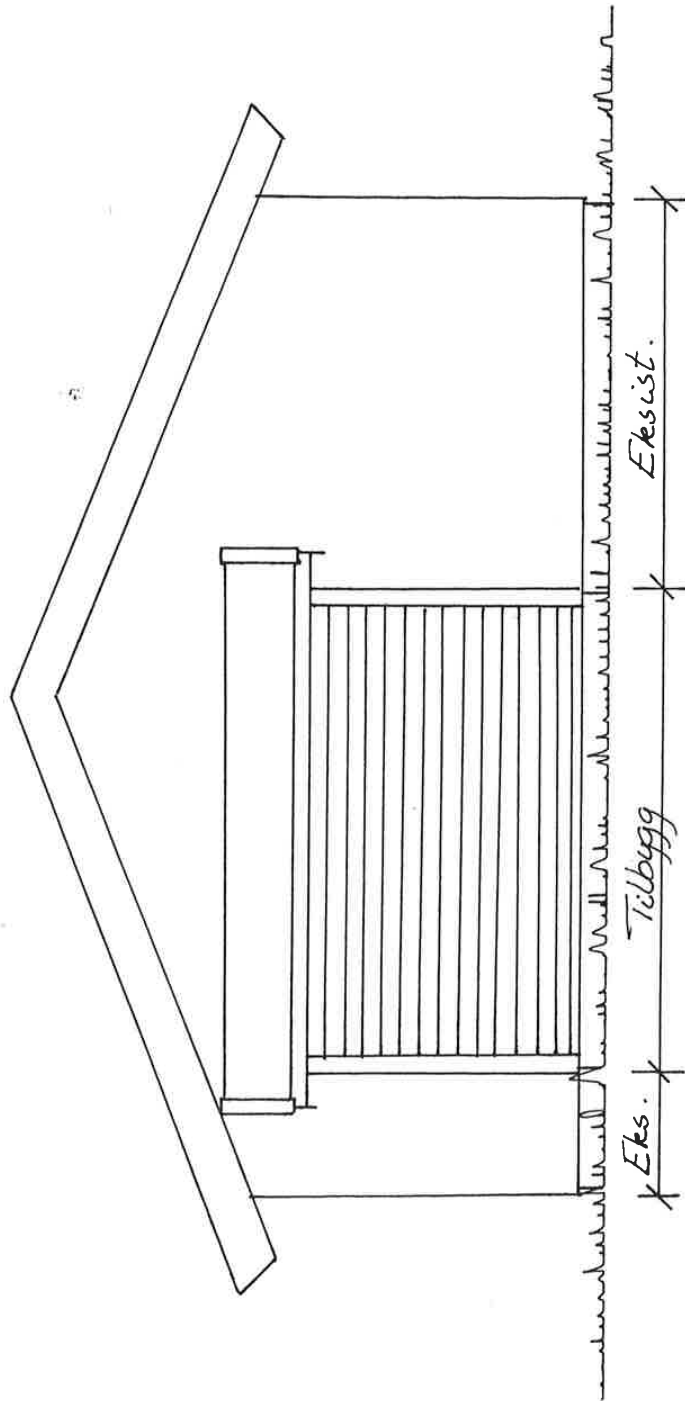
Tegn. nr. 3  
Mål 1:50  
20.04.05



GODKJENT SAK 147/05 Jfr. vedtak  
Tenniskjefli Brønnøy

Tilbygg fritidsbolig/hytte  
 Fasade øst  
 Jan O. Lien, Buvika, Brønnøy

Tegn. nr. 4  
 Mål 1:50  
 20.04.07



GODKJENT SAK 17/05 jfr.  
Teknisk sjef i Brønnøy  
vedtak

Tilbygg fritidsbolig/hytte

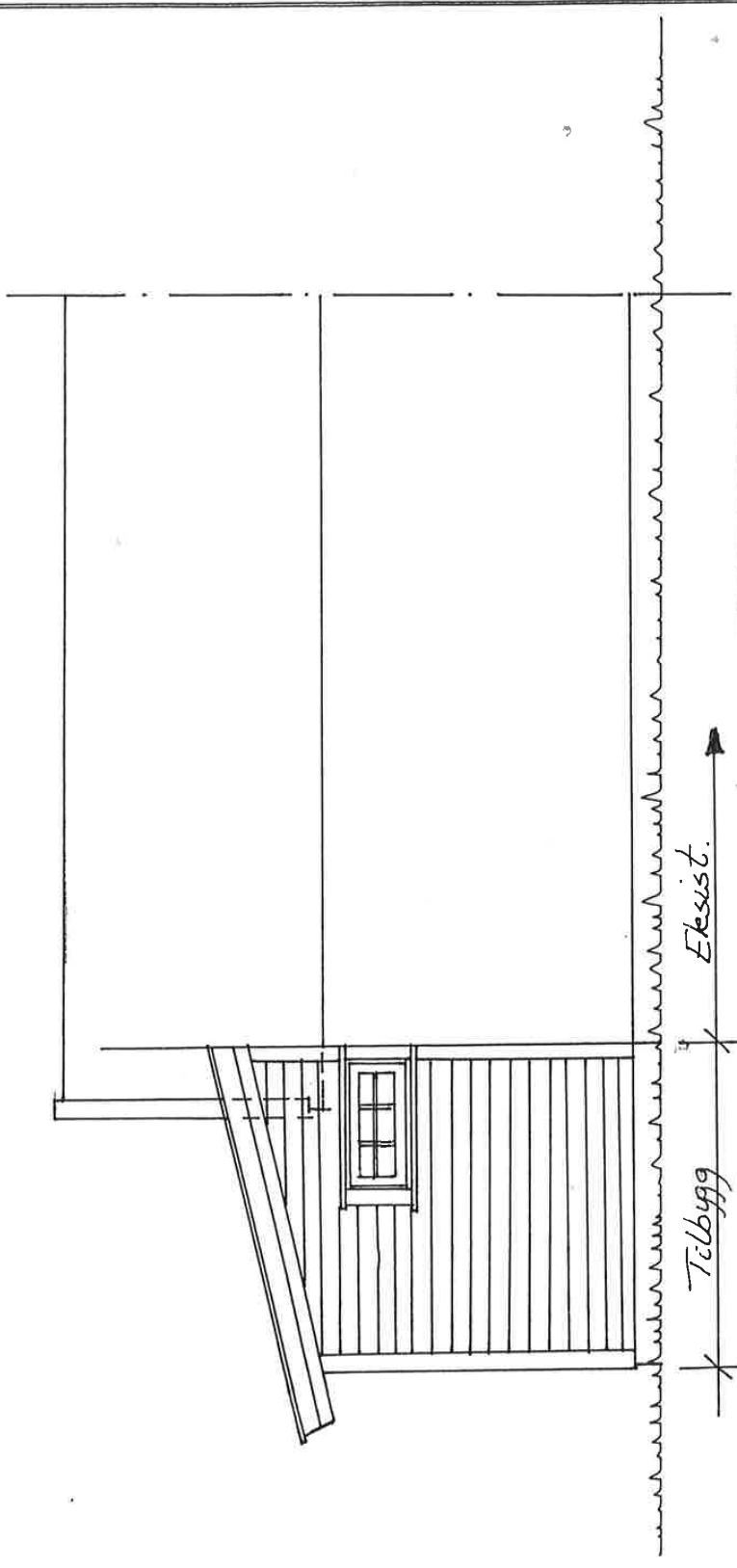
Fasade nord

Jan O. Lien, Buvika, Brønnøy

Tegn. nr. 5

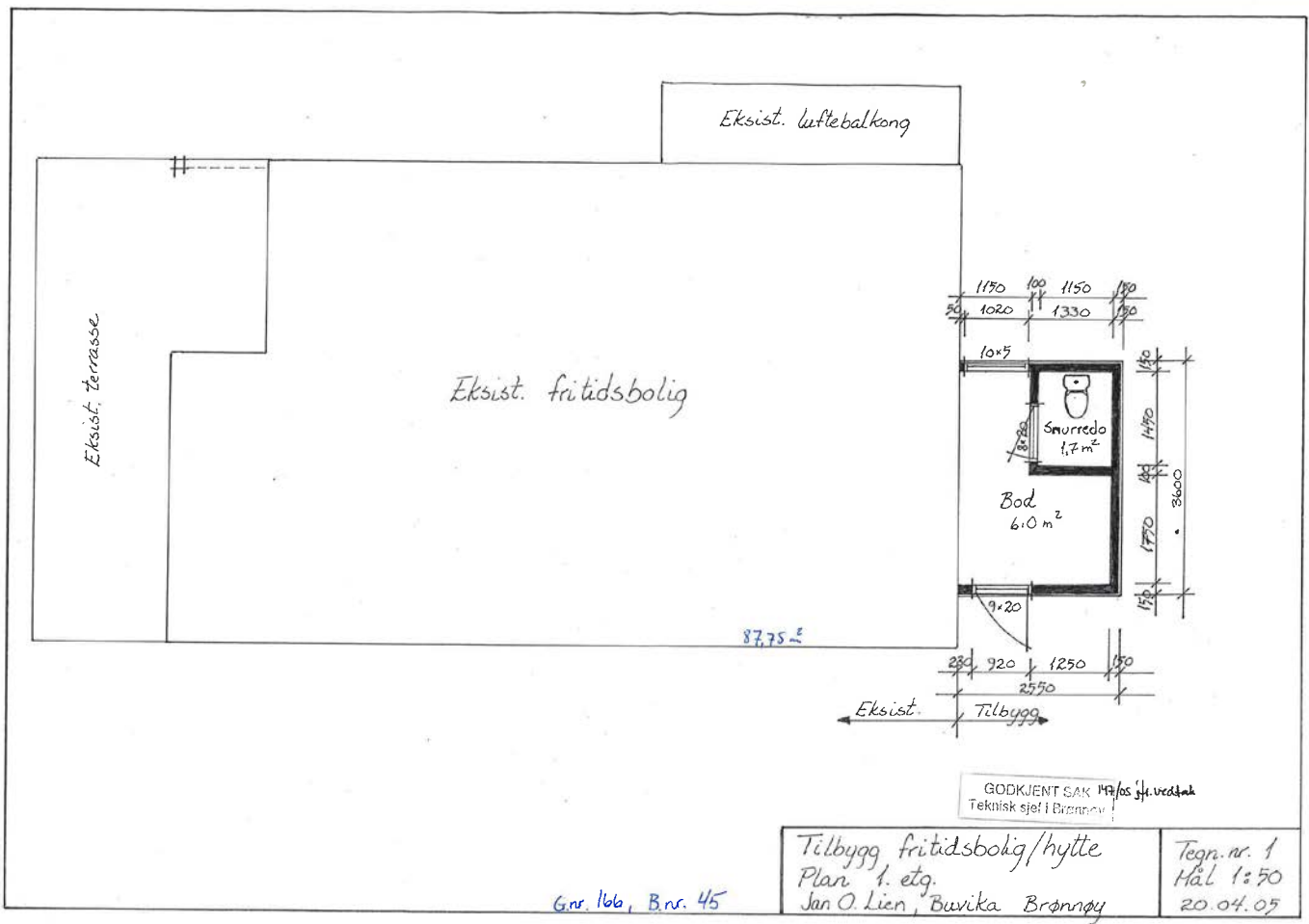
Mål 1:50

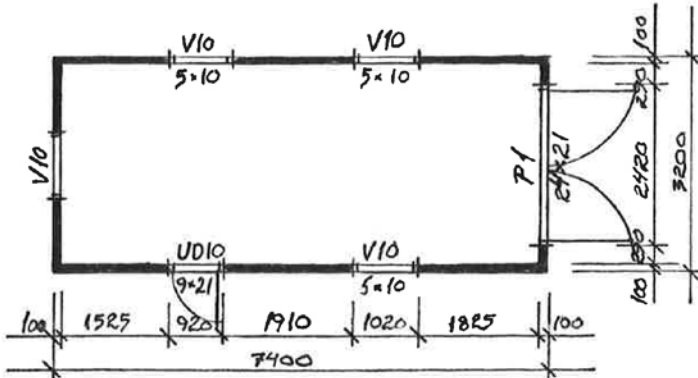
20.04.05



GODKJENT SAK 147/05 jf. vedtak  
Teknisk sjef i Brønnøy

Tilbygg fritidsbolig/hytte Fasade vest San O. Lien, Buvika, Brønnøy	Tegn. nr. 6 Mål 1:50 20.04.05
---	-------------------------------------

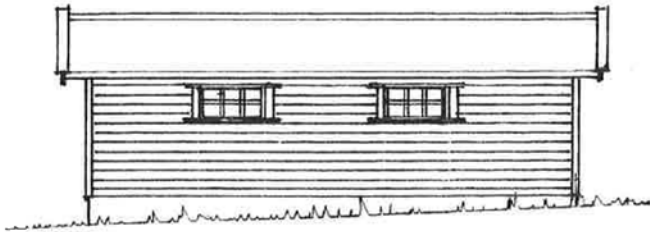




PLANTEGN.



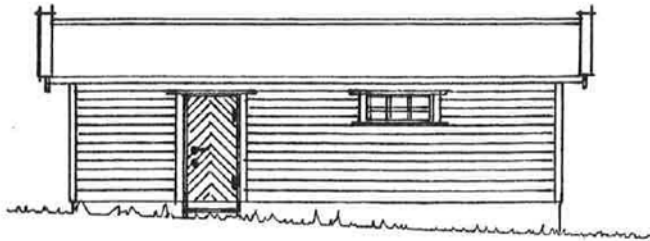
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST

BÅTNAUST 1/4 Jan O. Lien  
 Plan & Fasader  
 Buvika 1813 BRØNNØY

Tegn. nr. 10  
 Mål 1:100  
 15-04-94

Trykt på selvkopierende papir

Kommune  BRØNNØY		<b>Midlertidig brukstillatelse</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3			
Ansvarlig søker (navn, adresse) Jan Olav Lien Gaupevn. 24 2400 Elverum		Tiltakshaver (navn, adresse) Jan Olav Lien Gaupevn. 24 2400 Elverum			
<b>Midlertidig brukstillatelse er gilt for</b>					
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
	166	45			
<b>Spesifikasjon</b>					
Tiltakets/byggets art  Nybygg - fritidsbolig					
Vedtatt fattet av <b>Teknisk sjef</b>			Vedtatt dato 28.06.94	Saksnr. 122/94	
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:					
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget					
<input type="checkbox"/> følgende del av bygget:					
<b>Merknader</b>	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			Må fullføres innen (dato)	
	Kommunen har kun foretatt utv. besiktigelse.				
	- Det gjenstår mindre arbeider med avslutning av kledning opp mot raft.				
	- Altaner/trapp ikke montert.				
	Ved utførelse er det valgt løsninger som etter lokale forhold ikke er å anbefale. Dette gjelder både omr./beslag rundt vinduer og montering av utv. kledning/manglende lufting.				
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
	<b>Underskrift</b>				
	Sted Brønnøysund	Dato 05.09.00	Stempel/underskrift <i>Gunnvald Eilerksen</i>		
<b>Kopi sendt til</b>					
Funksjon Ansvarshavende	Navn Jan O. Lien	Adresse 2400 Elverum			
Funksjon	Navn	Adresse			
Funksjon	Navn	Adresse			
Funksjon	Navn	Adresse			
Funksjon	Navn	Adresse			
Funksjon	Navn	Adresse			
Funksjon	Navn	Adresse			

Trykt på selvkliperende papir

Kommune  
**Brønnøy**

**Ferdigattest**  
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)  
**Jan Olav Lien  
Gaupevn. 24  
2406 Elverum**

Byggherre (navn, adresse)  
**Jan Olav Lien**

**Ferdigattest er gitt for**  
Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.  
**Hommelsta** | **166** | **45** | |

**Spesifikasjon**  
Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art  
**8/10-01** | **Nybygg** | **Fritidsbolig**  
Behandling/vedtak | Vedtak dato | Saksnr.

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-  
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

**Kommunen har kun foretatt utv.  
besikteligelse.**

Merknader

**Underskrift**  
Sted | Dato | Stempel/underskrift  
**Brønnøyfjord** | **24-01-02** | **Brønnøy kommune**  
**teknisk sjef**  
*Gunnar Eide*

**Kopi sendt til**  
 **ansvars-  
havende** | Navn | Adresse  
**Jan O. Lien** | **2406 Elverum**  
 **andre** | Navn | Adresse

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY  
Gårdsnummer: 166  
Bruksnummer: 45

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.05.2025 kl. 11:57  
Produsert av: Wenche Lill Fagerland  
Attestert av: Brønnøy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: BUVIKA  
Etableringsdato: 07.07.1993  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 166 / 45	796,6 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040961	SVARTVADET ANITA LIEN		GERHARD MUNTHES GATE 3 B 2318 HAMAR	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7256289	388123		796,6 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Grensejustering			23.08.1998									AS
Grensejustering			00/01743				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1813 - 166/45				-29
							Mottaker	1813 - 166/8				29

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	07.07.1993				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 166/8	-826,3	
		Mottaker	1813 - 166/45	826,3	

Adresser							
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Raudbergan	3790	EUREF89 UTM Sone 33 7256284	388118	Grunnkrets: 0107 Langfjord Stemmekrets: 14 HILSTAD Kirkesokn: 10020201 Velfjord og Tosen Postnr.område: 8960 VELFJORD Tettsted:	Nei	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
<b>Bygningsnr:</b>	19 668 657	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	28.06.1994
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7256281 Øst: 388116	Bruksareal annet:	88	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	28.06.1994
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	88	Avløp:		Tatt i bruk:	05.09.2000
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming	Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	88	88	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
3790 Raudbergan 20	H0101	Fritidsbolig	88	0		0	0	166/45	

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver		JAN OLAV LIEN		Gupevn. 24	
<b>Bygningsnr:</b>	19 668 657		Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 0	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	1		Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse: 23.05.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet: 8	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse: 02.06.2005
	Nord: 7256281 Øst: 388116		Bruksareal totalt: 8	Avløp:	Tatt i bruk: 06.12.2005
Bygningsendringskode:	Tilbygg		Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:		Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal: 0		
Energikilder:			Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

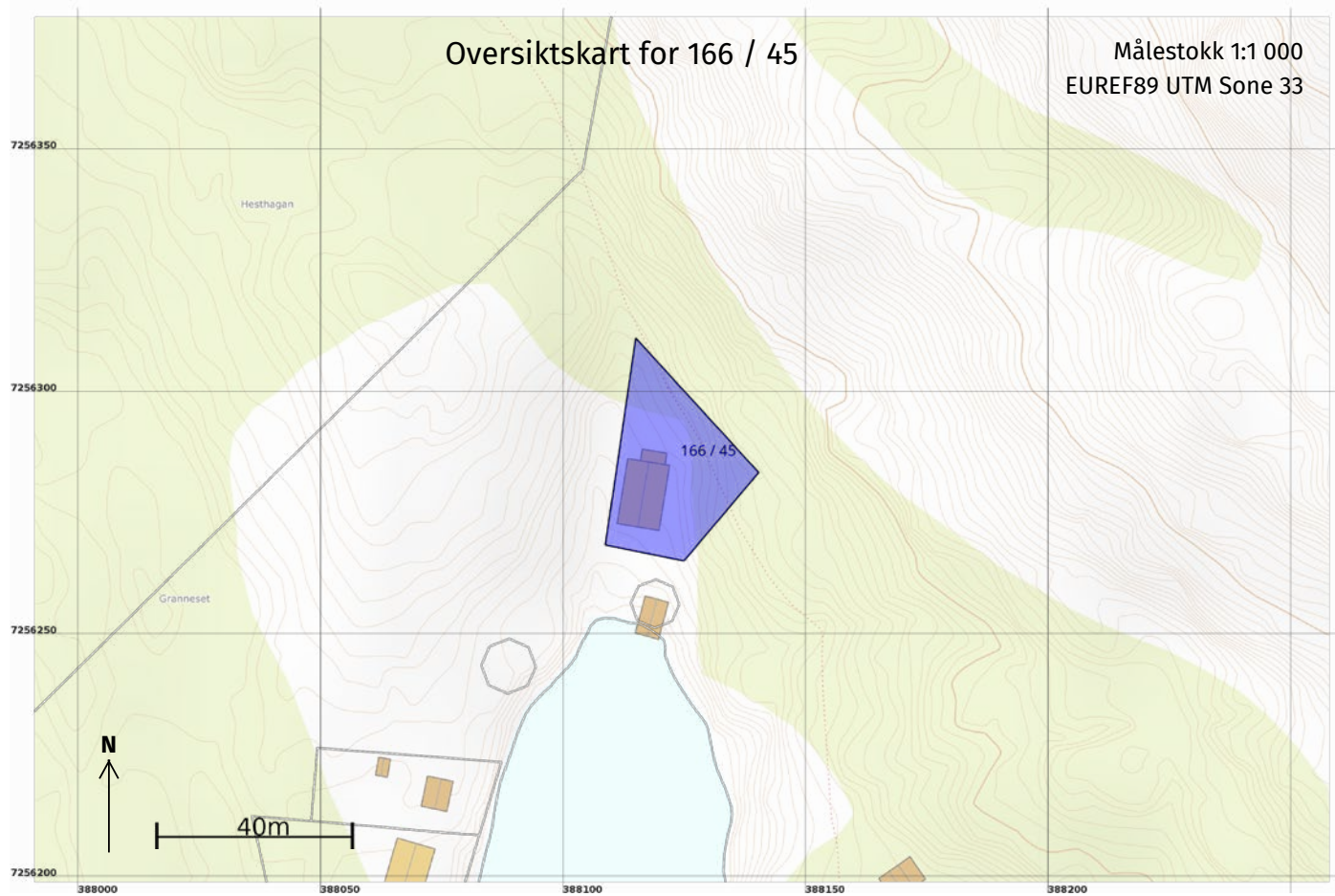
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3790 Raudbergan 20		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	166/45

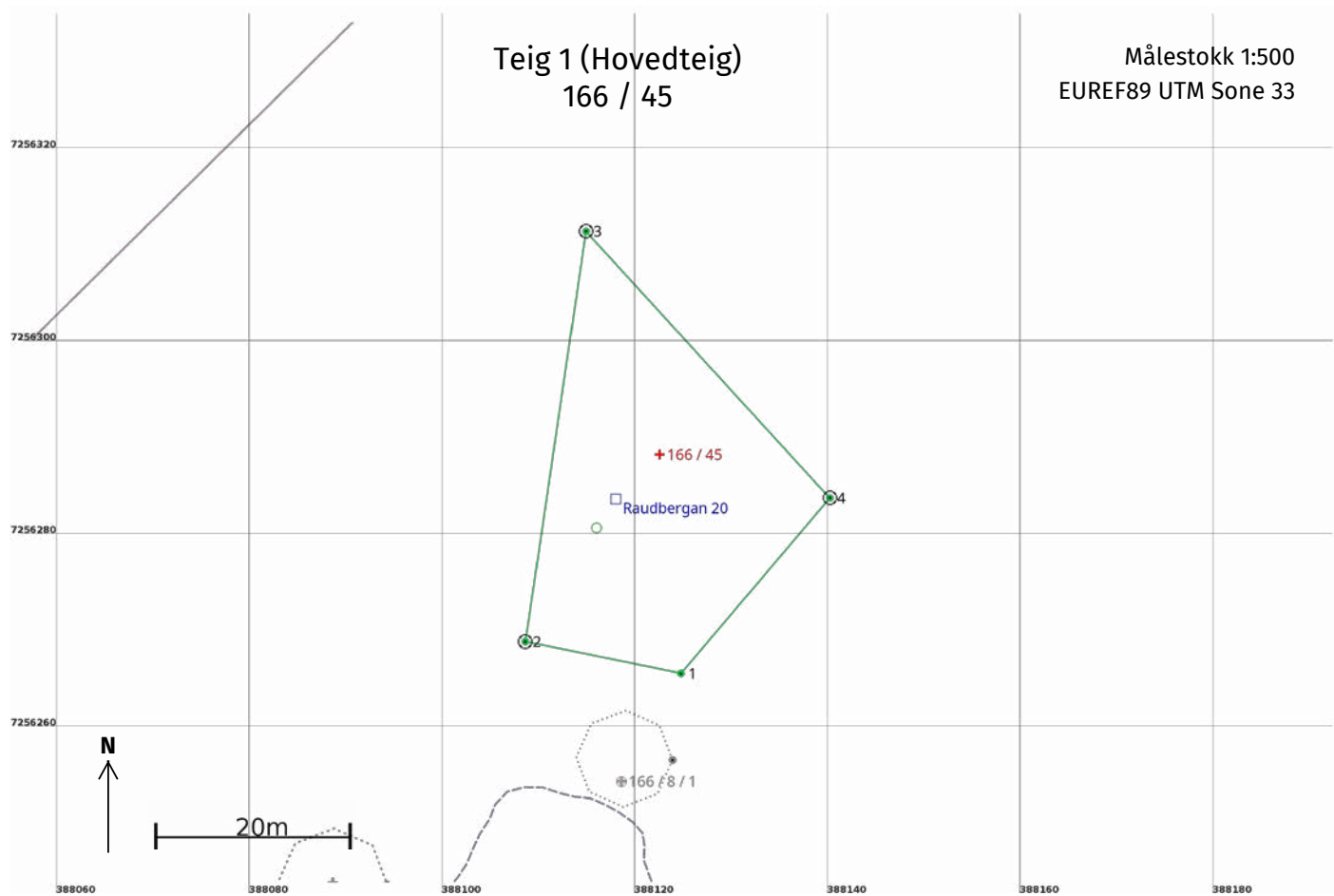
**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JAN O. LIEN		Gaupeveien 24 8900 BRØNNØYSUND

# Oversiktskart for 166 / 45

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33





06.05.2025 11:57

Matrikelbrev for 1813 - 166 / 45

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 796,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7256289 Øst: 388123

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7256265,91	388124,76	16,46	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7256269,21	388108,63	42,99	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7256311,74	388114,93	37,46	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7256284,09	388140,20	23,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Retureres til

Jan Olav Lien  
Gaupevn 24  
2400 Elverum

**TINGLYST**

10 AUG. 1993

BRØNNØY  
SØRENSKRIVEREMBEDE  
DAGBOK NR: 1757

Skjøte<sup>1)</sup>

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**<sup>2)</sup>

Kommunensnr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festetnr	Seksjonsnr	Ideell andel
1813	Brønnøy	166	45			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn  Ja  Nei

Beskaffenhetsnr

1 Bebygd  2 Ubebygd

Anvendelse av grunn

B Bolig-eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vel  A Annet

Type bolig

FB Frittliggende bolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehuskjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 3 700,- Tretusensjehundre 00/100-----

Utløst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype

1 Fritt salg  2 Gave (hel eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  6 Skatteoppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Selgsverdi/avgiftsgrunnlag**<sup>3)</sup>

Kr 3 700,- Tretusensjehundre 00/100-----

**4. Overdras fra**

Fødselsnr / Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
29 04 34 [redacted]	Klausmark John A	

**5. Til**

Fødselsnr / Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
24 02 39 [redacted]	Lien Jan Olav	

**6. Særskilte avtaler**<sup>5)</sup>

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.

**Tilgang vann og gangsti, sæt båtnaust.**


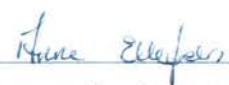



Doknr. 1757 Tinglyst. 10.08.1993 Emb. 070  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

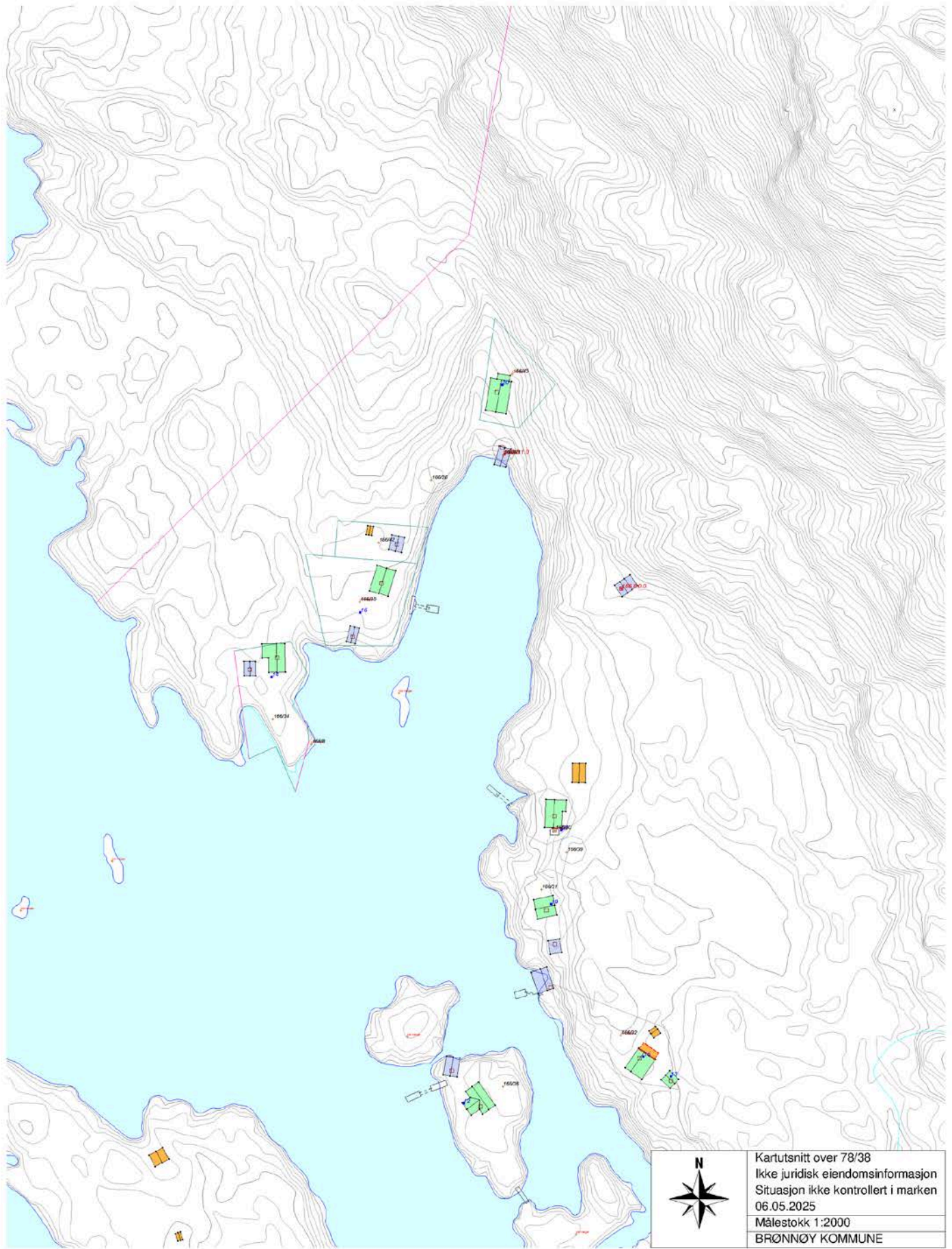
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
---

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato <b>Elverum 5/8-1993</b>	
Kjøpers/erverters underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver <b>Jan Olav Lien</b>

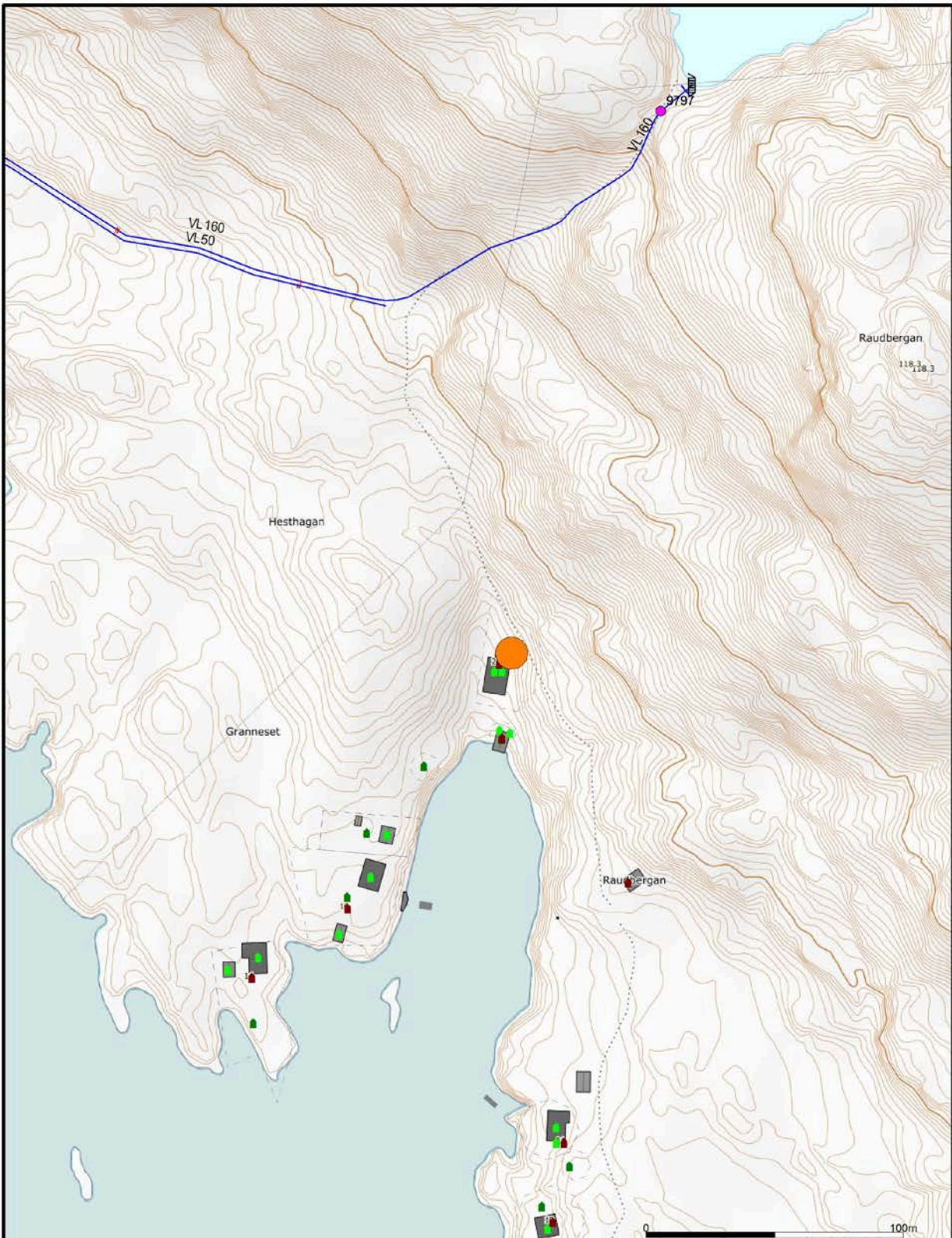
<b>8. Erklæring om sivilstand m.v.</b> <sup>6)</sup>		
<input type="checkbox"/> Jeg/vi er ugift(e)	<input type="checkbox"/> Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive	<input type="checkbox"/> Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.



<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Sted, dato <b>Elverum/Hommelstø 5/8-1993</b>	
Usteders underskrift <sup>7)</sup> 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver <b>John A Klausmark</b>
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1 vitneunderskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver <b>Anne Ellefsen</b>
Adresse <b>Libergvn 3, 2400 Elverum</b>	
2 vitneunderskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver <b>Guri Langholen</b>
Adresse <b>Myrvollvn 10, 2400 Elverum</b>	

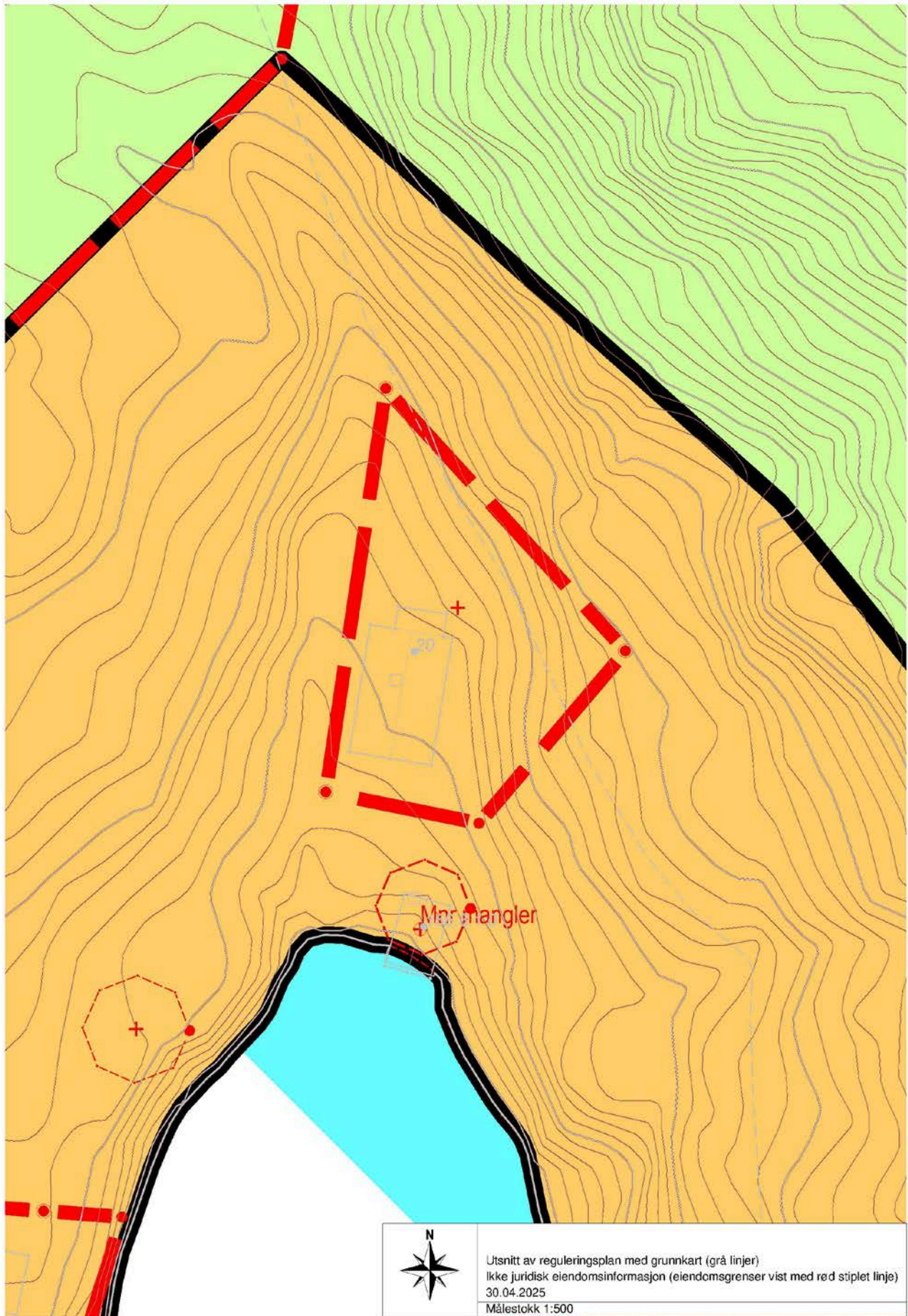
Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen	
<b>Ektefellens underskrift</b>	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1 vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2 vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	



Kartutsnitt over 78/38  
Ikke juridisk eiendomsinformasjon  
Situasjon ikke kontrollert i markedet  
06.05.2025  
Målestokk 1:2000  
BRØNNØY KOMMUNE



<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.          Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)          Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)</p>		<p><b>Brønnøy kommune</b>          8905 BRØNNØYSUND</p>	 Målestokk 1:2000
<p>Dato: 2025.04.24          Sign: RMH</p>			



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)  
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)  
30.04.2025  
Målestokk 1:500

# Planbestemmelser

Arkivsak: 06/3094-27  
Arkivkode: L12  
Sakstittel: REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2

Jfr. plankart datert dat. 11.12.06

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 50)\*

## §1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk samtidig som viktige friområder skal ivaretas.

## §2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

### 2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B42 )  
Konsentrert boligbebyggelse (B50)\*  
Konsentrert småhusbebyggelse (B51 – B58)  
Forretninger (F 1 – F3)  
Offentlig formål, barnehage, (O1)  
Allmennyttig formål (A1)  
Naust

### 2.3 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål  
Offentlig parkering (OP)  
Havneområde/ båtoppbygg  
Trafikkområde i sjø (TS)

### 2.4 Friområder:

Offentlige friområder generelt (FR 1 – FR 3)  
Anlegg for lek  
Turvei  
Badeområde

### 2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg

### 2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 5)

Friluftsområder, landskapsvern av høydedrag (FL 6)  
 Friluftsområder i sjø og vassdrag (FLS 1) Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg  
 Frisiktsone ved veg  
 Fredet kulturminner

2.7 **Fellesområder:**  
 Felles atkomst/parkering

2.8 **Kombinerte formål:**  
 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K 1 – B/F/K 3)

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

#### Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1 : 500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.  
 Det skal legges vekt på universell utforming på utomhusområdet og det oppfordres til at boliger med naturlig terrengtilknytning utføres med livsløpsstandard.

#### Byggegrenser.

3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 meter fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra regulert vegformål.

#### Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark. Maks. møne-/gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig terrengnivå jfr. teknisk forskrift (TEK) § 4.2.

#### Form og fasader.

3.4 I de regulerte boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22° – 40°. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

#### Tekniske anlegg:

3.5 Pumpestasjoner, mindre transformatorbokser og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.

Moloer, fyllinger i sjø

- 3.6 Det skal gjennomføres en risikovurdering før eventuell utfylling og/eller mudring starter og ut fra denne vurderer om det er behov for å foreta en miljøanalyse av sedimentene i mudringsområdet.  
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

#### § 4 BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25,1. ledd nr. 1)

##### **Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)**

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrenstopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av netto tomteareal hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.

- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, skal minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langsida 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

##### **Konsentrert boligbebyggelse: (B50)\***

- 4.2 Arealet i område B50 kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn.

Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

#### **Konsentrert småhusbebyggelse (B51-B58)**

- 4.3 Arealene i områdene B51-B58 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal på de ulike områdene er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m.

Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

#### **Forretninger (F1 – F3)**

- 4.4 Områdene kan bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 100 % av tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak o.l skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Det er kun områdene F1 og F3 som kan drive handel med bensinholdige væsker. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m.

#### **Offentlig formål, barnehage (O1)**

- 4.5 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålet bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 20 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3 m og 5,8 m.

#### **Almennyttig formål (A1)**

- 4.6 Området skal nyttes til forsamlingslokale. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 3,5 m.

#### **Naust**

- 4.7 Områder for naust er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

## §5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)

### **Avkjørsler**

- 5.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

### **Gang-/sykkelveger, fortau**

- 5.2 Gang-/sykkelveger, fortau og lignende skal gis universell utforming med hensyn til alle gruppers behov.

### **Offentlig parkering (OP)**

- 5.3 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

### **Havneområde landdelen, båtopptrekk**

- 5.4 I området kan det etableres anlegg for båtopptrekk.

### **Trafikkområde i sjø (TS)**

- 5.5 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

## §6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

### **Friområder (FR1 – FR3)**

- 6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges fram forslag til skjøtselsplan.

I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

### **Badeområde**

- 6.2 I området kan det ikke settes i verk tiltak som ikke er forenlig med områdets bruk.

## §7 FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)

### **Høyspenningsanlegg:**

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatoriosk og lignende.

## §8 SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 6)

### **Friluftsområder på land (FL1 – FL6)**

- 8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens

ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier (Statskog) og i samråd med Brønnøy kommune, kan tillates etablert.

**Friluftsområder. Landskapsvern av høydedrag (FL 7)**

- 8.2 Høydedrag med karakteristisk vegetasjon som er en av byens 7 høyder.  
I friluftsområdet kan bygg og anlegg tillates oppført dersom de er nødvendige for områdets hovedfunksjon.  
Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg. . Fjernede trær skal erstattes med nye trær slik at områdets karakter ikke endres vesentlig. Ved erstatning av trær skal det legges vekt på naturlig forekommende vegetasjonsbilde og mangfold. Det anbefales å lage skjøtelsesplan.

**8.3 Friluftsområde i sjø (FLS 1)**

Utlegging av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området.

**Område for drift av kommunalteknisk anlegg:**

- 8.4 I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløpsanlegg.

**Frisiktsone veg:**

- 8.5 Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

**Automatisk fredete kulturminner:**

- 8.6 Områder med antikvarisk verdi er fredet med hjemmel i Lov om kulturminner av 1978 og plan- og bygningsloven. Områdene dette gjelder er i planen gitt eget symbol jfr. tegnforklaring (rune-R).

**§9 FELLESOMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 7)**

**Felles avkjørsel:**

- 9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for tilgrensende eiendommer.

**§10 KOMBINERTE FORMÅL (PBL. § 25, 2. ledd)**

**Kontor/forretning/bolig (B/F/K 1 – B/F/K 3)**

- 10.1 Områdene kan kombineres boligformål/forretning-/kontor hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebyggd areal kan tillates med inntil 40 % v tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak og lignende skal inngå i beregningsgrunnlaget.  
Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader.  
Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg.  
Det skal avsettes egen parkering til bolig.

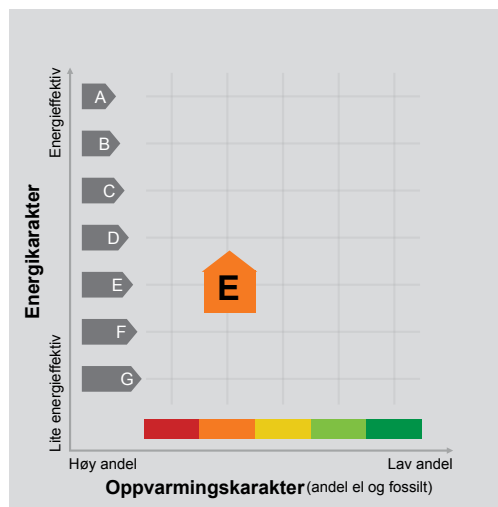
Disse reguleringsbestemmelsene er godkjent av Brønnøy kommunestyre i møte den 19.12.2007.

Brønnøysund den 04.01.2008.

Kjell H. Trælnes  
ordfører

Alf Harald Aune  
saksbehandler

Adresse	Raudbergan 20
Postnummer	8960
Sted	VELFJORD
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19668657
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109161
Dato	23.04.2025



**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

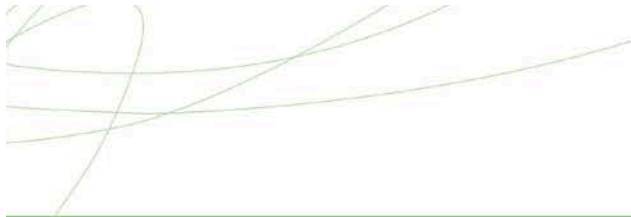
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Fyr riktig med ved**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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 innneklima 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.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 2001  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 92  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.

#### 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: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: 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.



## 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. 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](http://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:** Raudbergan 20  
8960 VELFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elin Edblad

**Telefon:** 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