

Lilletorgnes 31

Takst kr 3.000.000,-

- Attraktivt fritidsområde
- Helårs fritidsbolig med anneks
- Bilvei fram, strøm, vann og avløp
- Flott utsikt mot sjøen i vest
- Meget gode solforhold
- Tilhørende båt plass på felles brygge
- Naustrett
- Daglige fergeanløp til øya



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Plantegning
- Målebrev/kart
- Ferdigattest
- Regulering
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning
- Budskjema





Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31



Lilletorgnes 31

Nøkkelopplysninger Lilletorgnes 31

Prisantydning kr 2.900.000,-

MATRIKKELNR.

Gnr 101 bnr 43 i Brønnøy kommune

EIER

Steinar Willy Utvik

EIENDOMMEN

Fritidseiendom i Sjøhaugen hyttefelt på Lilletorgnes. Meget populært fritidsområde som ligger vest av Brønnøysund, ca. 15 minutter med båt. Torgnesøyene har også daglige fergeanløp, som gir fleksible muligheter for transport av varer og tjenester og god tilgang til eiendommene gjennom hele året.

Eiendommen er vestvendt mot Torgnessundet, har fin utsikt og meget gode solforhold. Med eiendommen følger det naustrettighet og båtplass tilknyttet etablert felles flytebrygge, like nedenfor hytta. Avgift for båtplass tilpasses ved fordeling av vedlikeholdsutgifter.

1.099 m² opparbeidet tomt, tilknyttet strøm, offentlig vann, privat vei og avløp.

BYGNINGER

Helårs fritidsbolig ferdigstilt i 2007, med tilhørende nybygget anneks. Fremstår generelt godt vedlikeholdt og med svært god hyttestandard. Vannbåren gulvvarme på hovedplan, skifergulv, downlights, stort bad med dusj og badekar, godt utstyrt kjøkken, luft-luft varmpumpe m.m. Inventar som følger med i salget anvises av selger på visning.

Hytta kan med enkle grep innredes med flere soveplasser.

Tilsammen 136 m² bruksareal som pr. i dag inneholder:

Hovedplan med stue, kjøkken, spisestue, TV-stue, entré, bad og vaskerom/teknisk rom. Loft med stue og 2 soverom. Anneks med bod og vinterhage. Godkjente bygningstegninger stemmer ikke med faktisk bruk. Annekset har ikke fast godkjent el-installasjon.

BYGGEMÅTE/ TILSTAND

Bindingsverk fra byggeår, stående malt bordkledning fra byggeår. Takkonstruksjon som sperretak, ingen knevegger eller rom over mønet. Forenklet undertak/brettex. Taktekke som Decra taktekke. Pipebeslag på tak, takrenner og nedløp i metall.

Malte sidehengslede vinduer, på loft er det vinduer med skrå topp der nedre del har luftemulighet. Trebeslag over vinduer og trebeslag med stål under vinduer. Malte ytterdører.

Gulv på hovedplan som støpte gulv med skiferstein. Gulv på hems som malt furugulv. Vegger som malt trepanel og malt trepanel i himling. Flislagt elementpipe med feiluke i stue. Godkjent takstige for feiing mangler. Innmuringspeis med lukket ildsted. Plassbygget tretrapp opp til hems, tett trapp med enkel bod/kott under. Noe bratt. Rekkverk på hems.

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Drevland AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte nærmere. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Følgende sammendrag anses som vesentlige opplysninger:

TG 3 – STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

– Forskriftsmessige rekkverk innvendig og utvendig mangler eller tilfredsstillende ikke krav. Styring til vannbåren varme virker ikke.

TG 2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

– Uegnet materiale i våtsone på bad. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

TG 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

– Mangler ved lufting av utvendig kledning. Det er ikke etablert radonsperre eller foretatt radonmålinger. Ikke lforskriftsmessig fall til sluk i baderom. Ufagmessig utførelse av tetting rundt sluk i baderom. Manglende tilluftsventilering på bad.

TG IU - BAD: Hulltaking er ikke foretatt siden våtsoner er mot yttervegg, kjøkken innredning og mot leca-vegg

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

TINGLYSTE FORHOLD

Pengeheftelser slettes ved overdragelse.
Tinglyst veirett og naustrett

REGULERING

Hytter/fritidshus, jfr Reguleringsplan Sjøhaugen, ref H8.

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 5.298,- pr. år for 2021.

RENOVASJONSAVGIFT

kr 1.578,- pr. år beregnet ut fra levering til samlingspunkt for 2022.

FORMUESVERDI

kr 900.000,- for 2021.

KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-. Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysningsgebyr pr. pantedokument. Ved kjøpesum kr 2.900.000,-, vil totalpris komme på kr 2.973.670,-.

SELGERS OMKOSTNINGER

Avtalt meglerhonorar er kr 50.000,-. I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

BETINGELSER

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.
Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

Interessentene oppfordres til å gjennomgå salgsoppgaven nøye før eventuell budinngivelse.

ANSVARLIG MEGLER Advokat Geir Løbersli org.nr. 983 448 895



www.advokatenehla.no

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, ogtuneren/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle bodere, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses bodere, 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.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? Ar Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

- 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- 3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger: 

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse **MONTERING AV TAKSTIGE FOR FEIING**
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse **TILSTANDSRAPPORT**
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

sl

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	BRENNØYSSUND	Sted	05.04.22
------	--------------	------	----------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

📍 Lilleorgnes 31 , 8909 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

Gnr. 101, Bnr. 43

Markedsverdi

3 000 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 112 m², Anneks/bod 24 m²



Befaringsdato: 24.03.2022

Rapportdato: 28.03.2022

Oppdragsnr: 13960-1096

Referansenummer: RP3440

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert takstmann: Tom Ove Drevland



Gyldig rapport
28.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har erfaring i bygge-bransjen siden midten av 1990-tallet og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstmann innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig samt skade/skjønn.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Tom O Drevland

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstmann
28.03.2022 | BRØNNØYSUND

Drevland AS

Salhusodden 19
916 35 269

Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstmann
post@drevland.as
916 35 269

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løser 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).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig bygget i 2007. Plate på mark med tradisjonelt bindingsverk og taksperrer med loft. Separat anneks med bod. Treplatter og altaner rundt byggene.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bindingsverk fra byggeår, stående malt bordkledning fra byggeår.
Takkonstruksjon som sperretak, ingen knevegger eller rom over mønet. Forenklet undertak/brettex. Taktekke som Decra taktekke
Pipebeslag på tak, takrenner og nedløp i metall.
Malte sidehengslede vinduer, på loft er det vinduer med skrå topp der nedre del har luftemulighet. Trebeslag over vinduer og trebeslag med stål under vinduer. Malte ytterdører.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv på hovedplan som støpte gulv med skiferstein. Gulv på hems som malt furugulv. Vegger som malt trepanel og malt trepanel i himling.
Flislagt elementpipe med feieluke i stue.
Innmuringspeis med lukket ildsted.
Plassbygget tretrapp opp til hems, tett trapp med enkel bod/kott under. Noe bratt. Rekkverk på hems.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med trepanel i himling. Utført som egeninnsats ved bygging.
Flis på vegger med bord og decor. Malt trepanel i himling lagt i mønster.
Flatt gulv med oppkant mot terskel, elektriske varmekabler i gulv.
Dusjkabinett, servant, boblebadekar, bidet, wc og plassbygget flislagt hjørnehylle.
Elektrisk vifte i vegg for avtrekk
Hulltaking er ikke foretatt siden våtsoner er mot yttervegg, kjøkken innredning er og mot leca-vegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med laminat benkeplate og malte profilerte fronter med flis mellom benkeplate og overskap. 1 1/2 oppvask kum i stål. oppvaskmaskin, kjølfryseskap og frittstående komfyr med gassbluss.
Takhengt kjøkkenhette med avkast ut yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannrør i grunnen med varmekabel ca 25 m inn til hytten.
Avløpsrør lagt i grunnen, plast rør fra byggeår. Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vindu som kan åpnes.
Varmepumpe luft/luft plassert i stue
VV-bereder på 5kw på 120 ltr, koblet på gulv varmesystemet.
Vannbåren gulvvarme i boligen. Det mangler romtermostater og det er da kun manuell styring for varme. Benyttes i dag kun som varmekilde for varmtvann. Det er montert varmpumpe luft/vann men eier opplyser at innedelen er defekt så varmpumpen virker ikke. Installasjonen for rør i rør er montert utenpå og delvis imellom stendere i bod vegg. Varmesløyfer er fordelt i gulvet, men ikke rom for rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fjellgrunn sprengt og planert. Ingen drenering med unntak av undersprengt stein samt drenerings mellom tomtegrense og vei.
Drensrør for bortføring av takvann i grunnen. Grunnmur som isolert plate på mark.
Treplatter rundt bygget, Eier opplyser at ved mye regn blir plen og området rundt noe fuktig.
Felles privat septik kum fra 2002. Kommunalt vann via privat stikkledning.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hoved Etasje	77	69	8
Loft / Hems	35	35	0
Sum	112	104	8
Anneks/bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	24	0	24
Sum	24	0	24

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

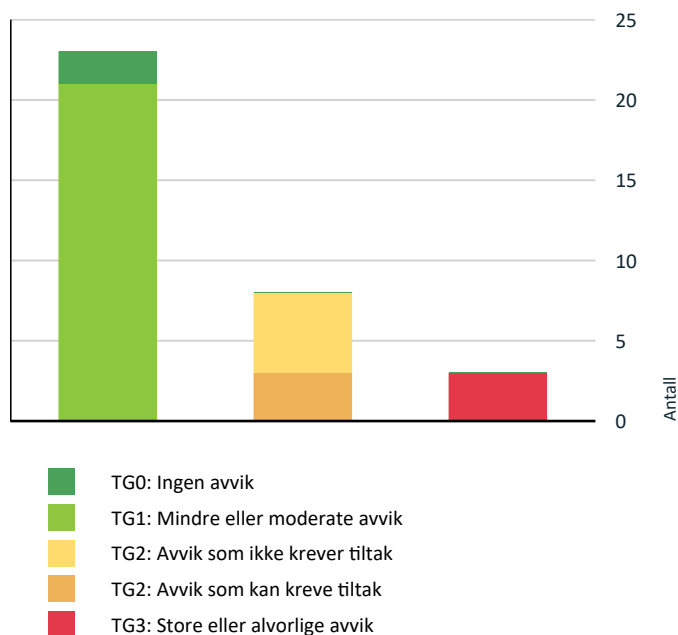
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Anneks/bod

- Det foreligger ikke tegninger

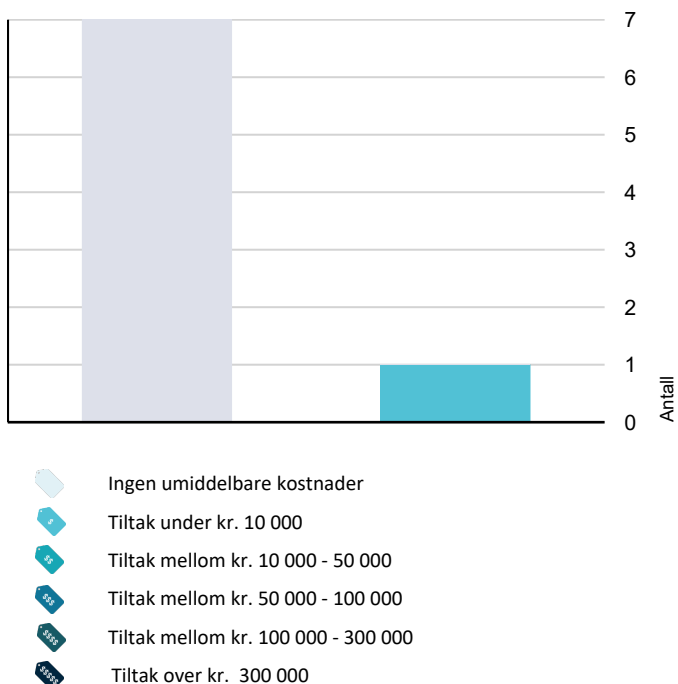
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet, lett regn og ca 6°.

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eksisterende rekkverk er 80 og ca 70 cm høyde, åpninger over 10cm. Deler av balkong mot bolig har ikke rekkverk.

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

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

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

Reguleringsventiler på anlegget lar seg ikke bruke.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigetrinn til pipe mangler

! Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

vindu plassert bak badekar, malte treforinger

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Sammendrag av boligens tilstand

1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Det er bygget platter mot bordkledning på vegger, dette reduserer luftingen bak bordkledningen

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Det er ikke registrert lokalt fall mot sluker

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Sluk er plassert langt ned i konstruksjonen, Det er da ikke montert slukmansjett som er klemt i sluk

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

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Der er ikke tilluft inn til våtrommet

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
i hht eier

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Varmepumpe luft/luft
------	---------------	----------------------

Nedløp og beslag

TG 2

Pipebeslag på tak, takrenner og nedløp i metall.



Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigetrinn til pipe mangler

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

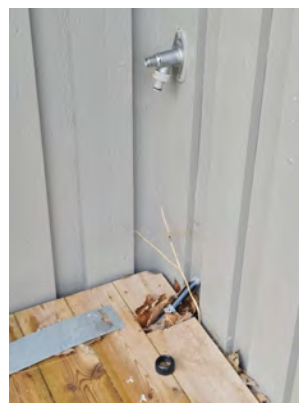
Det foreligger pålegg om montering av stigetrinn til pipe.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverk fra byggeår, stående malt bordkledning fra byggeår.



Vurdering av avvik:

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

Det er bygget platter mot bordkledning på vegger, dette reduserer luftingen bak bordkledningen

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon som sperretak, ingen knevegger eller rom over mønet. Forenklet undertak/brettex.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekke som Decra taktekke

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Malte sidehengslede vinduer, på loft er det vinduer med skrå topp der nedre del har luftemulighet. Trebeslag over vinduer og trebeslag med stål under vinduer.

Dører

TG 1

Malte ytterdører fra byggeår, litt svelling i fylling på balkongdør. Anses som normalt for 15 år gammel dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Balkong av impregneret materiale i mot vest fra byggeår og 2021



Manglende rekkverk



Stor åpning i rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eksisterende rekkverk er 80 og ca 70 cm høyde, åpninger over 10cm. Deler av balkong mot bolig har ikke rekkverk.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det fungerer med dagens løsning. høyde uten rekkverk er 70cm

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulv på hovedplan som støpte gulv med skiferstein. Gulv på hems som malt furugulv. Vegger som malt trepanel og malt trepanel i himling.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv som støpt gulv på grunn, etasjeskille som trebjelkelag

Radon

TG 2

Bygget er utført uten radon duk, det er heller ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 1

Flislagt elementpipe med feieluke i stue. Innmuringsspeis med lukket ildsted.



Innvendige trapper

TG 3

Plassbygget tretrapp opp til hems, Tett trapp med enkel bod/kott under. Noe bratt. Rekkverk på hems.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Rekkverk med håndløper i trapp og tilfredsstillende rekkverk på hems bør etableres.

Innvendige dører

TG 1

Innerdører som malte fyllingsdører

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med trepanel i himling. Utført som egeninnsats ved bygging.



Overflater vegger og himling

TG 2

flis på vegger med bord og decor. Malt trepanel i himling lagt i mønster.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet vindu plassert bak badekar, malte trefinger

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

flatt gulv med oppkant mot terskel, Elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert lokalt fall mot sluker

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran i sluk, Eier opplyser at det er lagt smøremembran på gulv og vegger

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Sluk er plassert langt ned i konstruksjonen, Det er da ikke montert slukmansjett som er klemt i sluk

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Slik det fremstår i dag fungerer denne løsningen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjkabinett, servant, boblebadekar, bidet, wc og plassbygget flislagt hjørnehylle.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk vifte i vegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Der er ikke tilluft inn til våtrommet

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt siden våtsoner er mot yttervegg, kjøkken innredning og mot leca-vegg

KJØKKEN

HOVED ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

laminat benkeplate og malte profilerte fronter med flis mellom benkeplate og overskap. 1 1/2 oppvask kum i stål, oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap og frittstående gass komfyr.



Avtrekk

TG 1

Takhengt kjøkkenhette med avkast ut yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

plast rør i grunnen med varmekabel ca 25 m inn til hytten.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør lagt i grunnen, plast rør fra byggeår.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vindu som kan åpnes.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Varmepumpe luft/luft plassert i stue

Alder: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

VV-bereder på 5kw på 120 ltr, koblet på gulv varmesystemet.
Dobbelmentlet bereder.

Vannbåren varme

TG 3

Vannbåren gulvvarme i boligen. Det mangler romtermostater og det er da kun manuell styring for varme. Benyttes i dag kun som varmekilde for varmtvann. Det er montert varmepumpe luft/vann men eier opplyser at innedelen er defekt så varmepumpen virker ikke. Installasjonen for rør i rør er montert utenpå og delvis imellom stendere i bod vegg. Varmesløyfer er fordelt i gulvet, men ikke rom for rom.

Vurdering av avvik:

- Reguleringsventiler på anlegget lar seg ikke bruke.

Tiltak

- Anlegget bør etterses av fagmann.

Anlegget bør gå over og oppgraderes om det skal benyttes for oppvarming.

Elektrisk anlegg

TG 1

Eier opplyser at det er utført elkontroll for ca 3 år siden.

- 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)?
Ja

Branntekniske forhold

TG 0

6kg pulverapparat og brannvarsler på loft.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjellgrunn sprengt og planert.

Drenering

TG 1

Ingen drenering med unntak av undersprengt stein og drenering i tomtegrense mot vei. Drensrør for bortføring av takvann i grunnen.



Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur som isolert plate på mark.

Terrengforhold

TG 1

Treplatter rundt bygget, Eier opplyser at ved mye regn blir plen og området rundt noe fuktig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Felles privat septik kum fra 2002. Kommunalt vann via privat stikkledning. Eier sier at de siste 25m inn til hytten har varmekabel.

Septiktank

TG 1

Felles privat septik tank

Alder: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Anneks-Utebod

! TG 0

Anneks og utebod ferdigstilt i 2021. God tilstand, se nærmere under «beskrivelse».



Alder: 2021

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Anneks/bod



Byggeår

2021

Kommentar

eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er nytt, slik at det ikke har noe vedlikeholdsbehov pr i dag

Beskrivelse

Nybygd anneks på søyler på fjell. Bjelkelag vegger og takkonstruksjon i tre. Tretro og pappshingel som taktekke. Metall takrenner.

Bod mot vest. Denne er isolert i vegger, gulv og himling. Vinduer fra 1981 med 3-lags glass.

Fremste del er tenk som vinterhage. Denne har nye selvbygde vinduer med enkelt lexan glass. Vegger er isolert og kledd med selv laget "stokkpanel" på vegger.

Elektrisk "installasjon" er med stikk kontakt på jordkabel i grunnen fra bod i hytten til anneks. I anneks er det grenkontakt med stikk kontakt som "kurser". Dette er utført av eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

112 m²/104 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Stuer, Bad, Entré, Teknisk rom, 2 Soverom

Andre bygg: Anneks/bod
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi = 3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Det er lite omsatte fritidsboliger i området. Det bygges pr i dag flere nye fritidsboliger i området.

Fritidsboligen har fin størrelse og fin beliggenhet. Helårs vann og avløp.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 000 000

Anneks/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Sum teknisk verdi - Anneks/bod	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 220 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hoved Etasje	77	69	8	Stue/kjøkken , Stue , Bad , Entré	Bod/Teknisk rom
Loft / Hems	35	35	0	Loftstue , Soverom , Soverom 2	
Sum	112	104	8		

Kommentar

Areal er oppmålt

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

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

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

Vinduer på soverom på hems har ikke tilstrekkelig åpning som godkjent rømningsvei.

Tegning er litt endret utifra det som er byggemeldt.

Anneks/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedplan	24	0	24		Bod , Vinterhage
Sum	24	0	24		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
24.3.2022	Tom Ove Drevland Steinar Willy Utvik	Takstmann Kunde	916 35 269

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	101	43		0	1099.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lilletorgnes 31

Hjemmelshaver

Utvik Steinar Willy

Kommentar

Eiendommen har tinglyste bestemmelser om veirett og naustplass.
Nøyaktigere bestemmelser om dette bør sjekkes med tinglysningen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende ved Torgnessundet på Sauren, en øy på helgelandskysten.
Adkomst via ferje fra Hestøya nord og ca. 5 minutters kjøring.
Ligger i et etablert hyttefelt med utsikt over Torgnessundet. Gode sol og lysforhold.

Adkomstvei

Enkel felles privat vei fram til hytten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Felles privat avløp

Regulering

Reguleringsplan Sjøhaugen, regulert for hytter.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, treplatter og balkonger.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst rett for naust tomt . Det kan bygges naust på 30m2. Denne "tomten" ligger rett nedenfor boligen.
Det er også tinglyst eierandel i flytebrygge, denne ligger ca 60m fra eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
68 750	2003	Gjelder tomtekjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	15.03.2022		Innhentet	2	Nei
Tidligere takst	21.05.2021		Fremvist	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

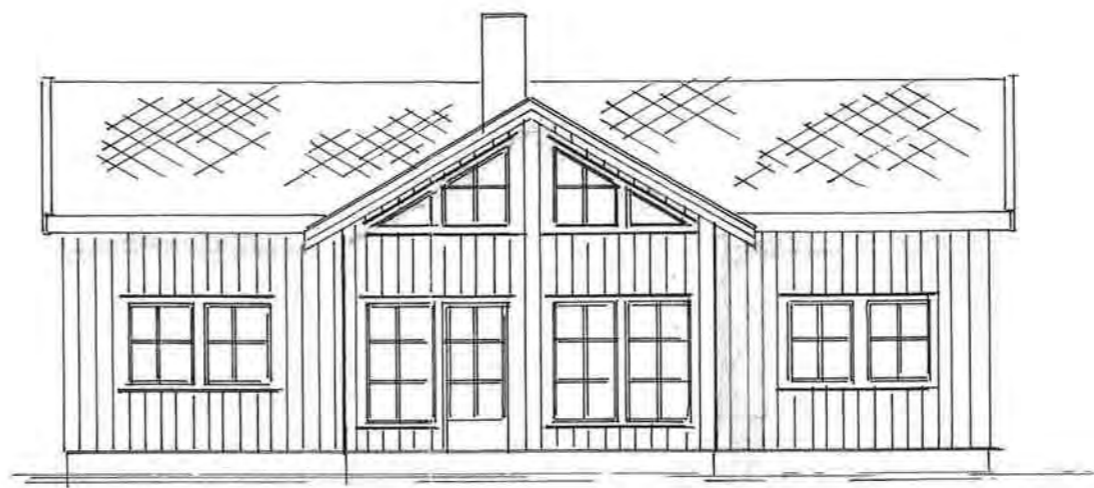
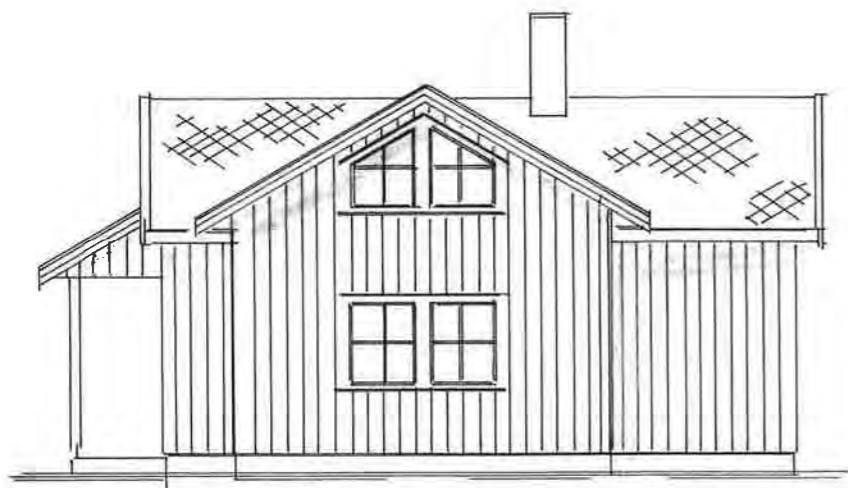
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP3440>

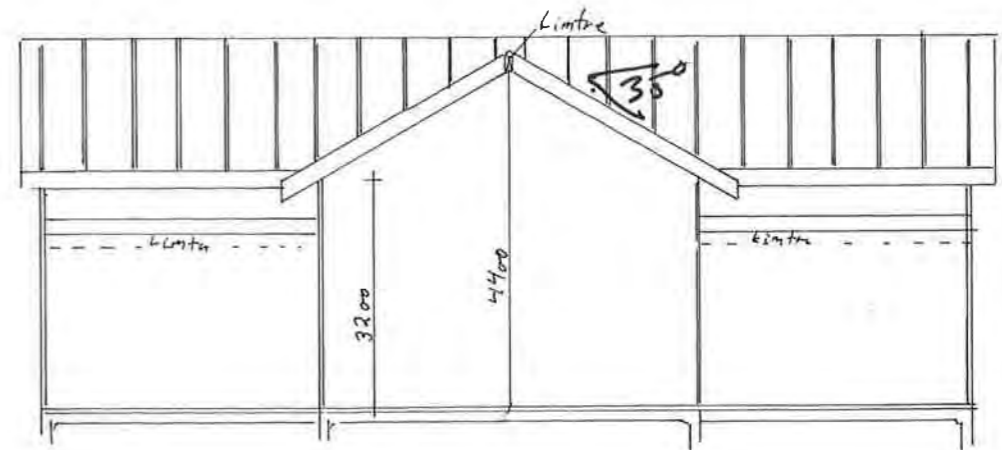
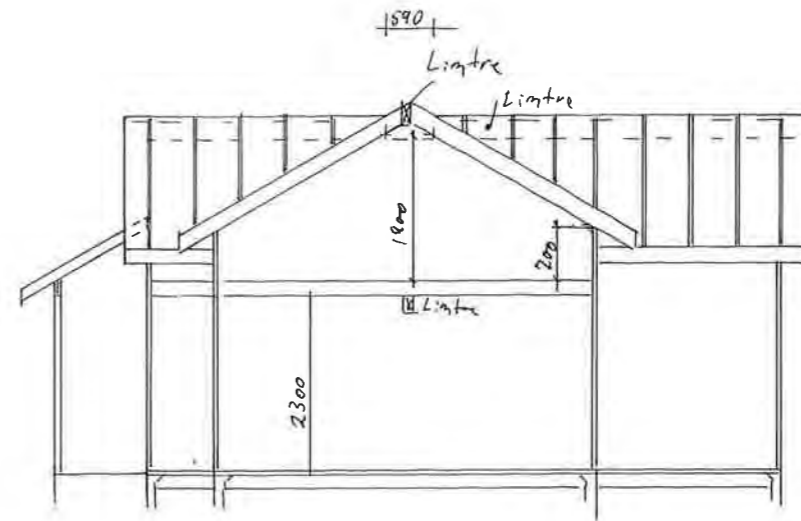
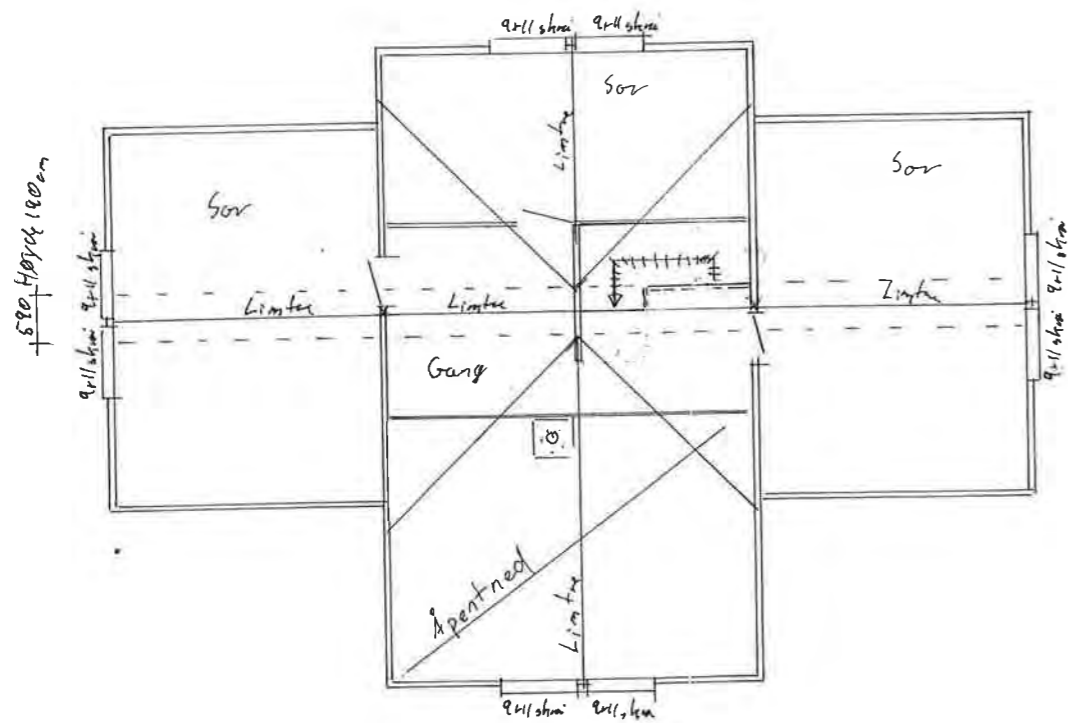
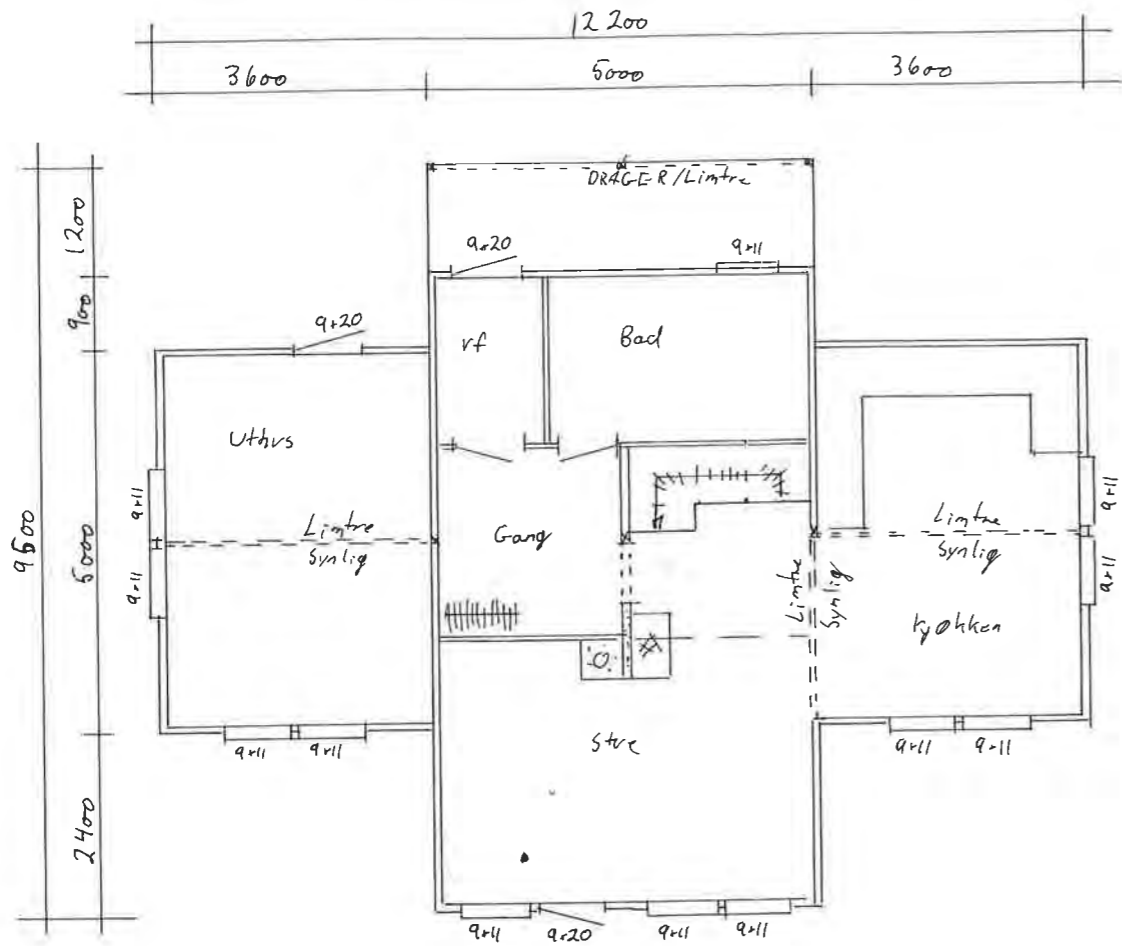
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



GODKJØPT 10/12 16/04 jfr.
 Utskrift 16/04
 Utskrift

Fasader Hylte			
Steinar Utr-4			
M	1:100		
Dnr	1/6-04		



Grunnflate : 77,4 m²
 Bebyggt Areal : 83,5 m²

166/64 Ht.
 vrbtsh

Plan og Snitt	
Hytte Steinar UTRIK	
1:100	

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.	01/02011
Målebrev nr.	01/134
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	



Målebrev over

Eiendom	Gnr.	101	Bnr.	43	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse					
Areal (m ²)	1099.4					

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	11.12.01
Rekvirent	Harry Nilsen
Bestyrer	Anita Samuelson
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av Gnr. 101, Bnr. 4. Parsellen er i henhold til reguleringsplan for Sjøhaugen hyttefelt. Parsellen er koordinatfestet i NGO, målt med RT-GPS.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	14.02.2002	 Tony E. Grimstad	 Anita Samuelson

GAB

Registreringsstempel	<p>REGISTRERT I G.A.B.</p> <p>15 FEB. 2002</p> <p>BRØNNØY KOMMUNE OPPMÅLINGS-AVDELINGEN</p>
----------------------	---

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel	<p>TINGLYST</p> <p>19 FEB. 2002</p> <p>BRØNNØY TINGRETT DAGBOKNR.: 422</p>
---------------	--

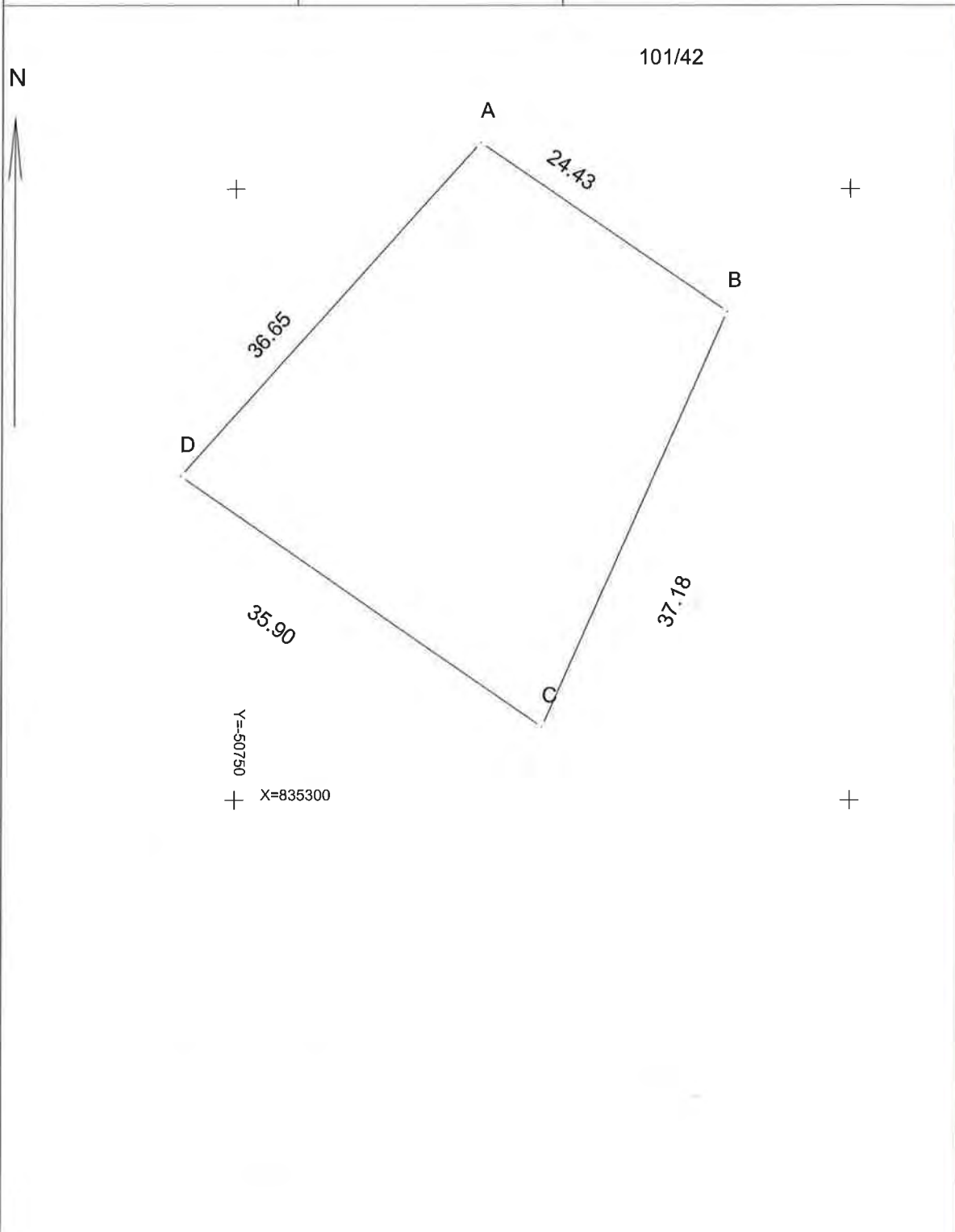
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

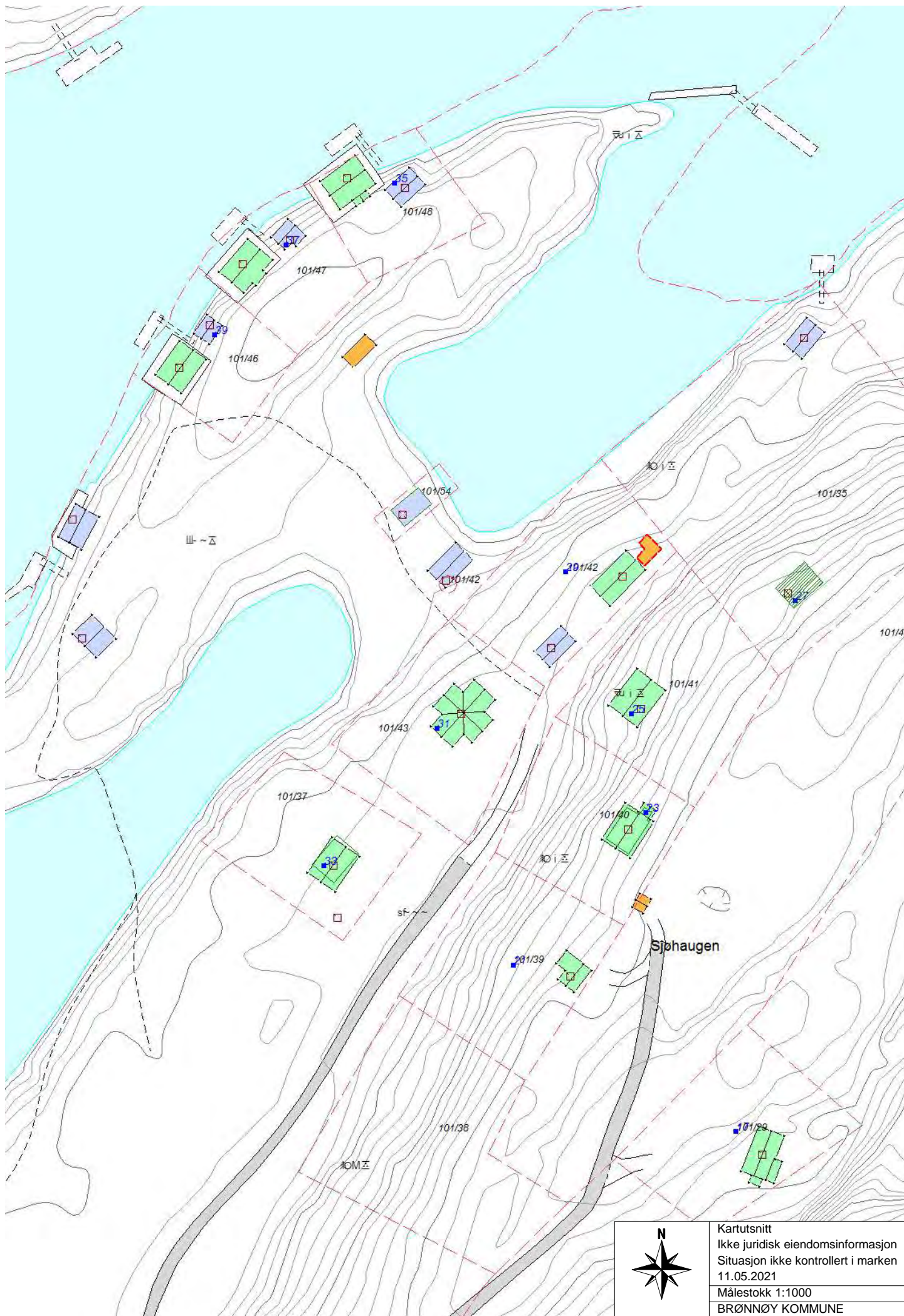
Gnr	Bnr	Festnr
101	43	
Representasjonspunkt		
X 835330	Y -50732	Z
Kartblad	X	Landsnett
DF175-5-3		
Målestokk	Areal	m ²
1:500	1099.4	


MÅLEBREVKART

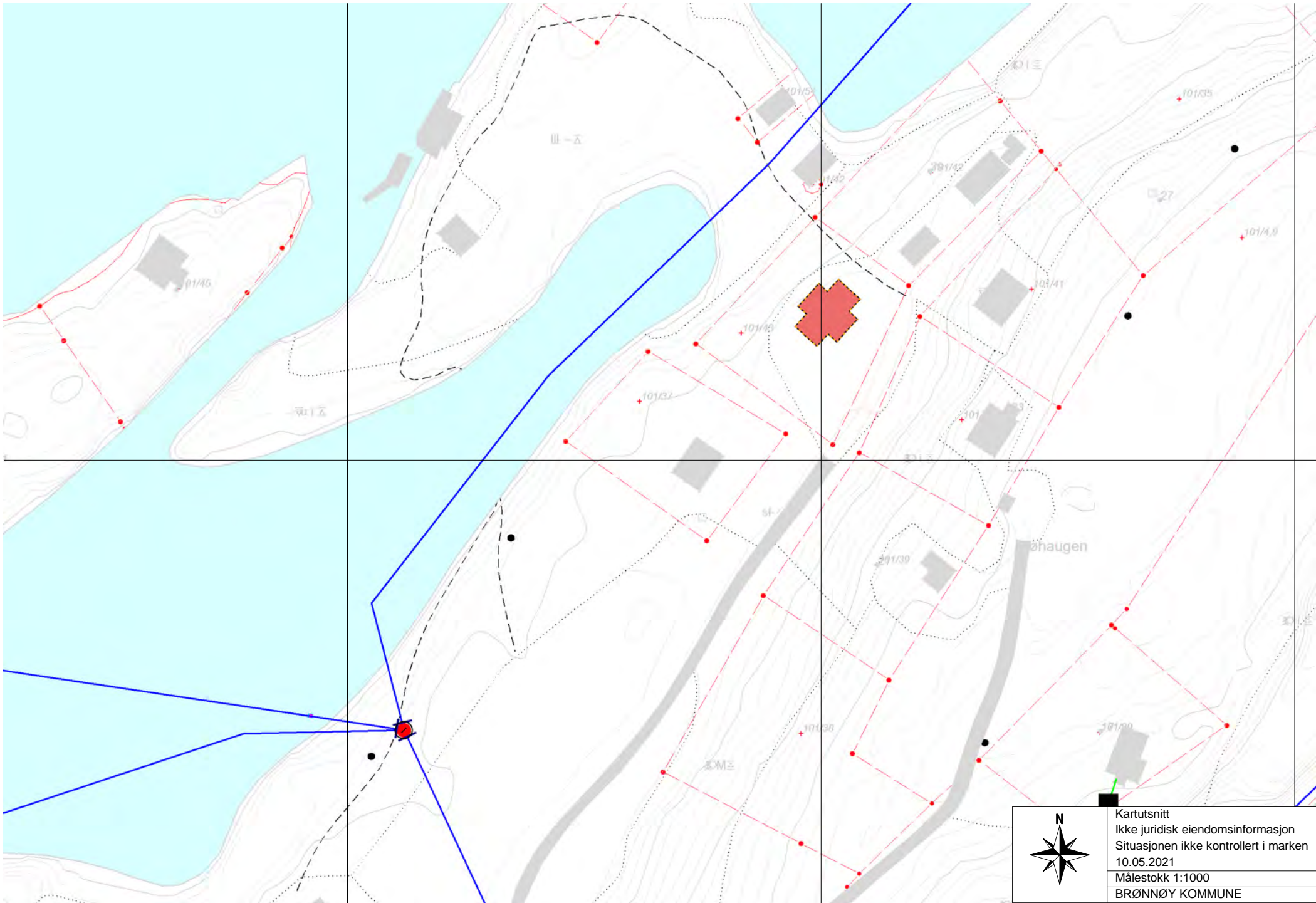
Jnr	01/02011
Målebrev nr	01/134



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
A	Gkj.grmrk. i fjell	835353.83	-50730.08	24.43	
B	Gkj.grmrk. i fjell	835339.99	-50709.94	37.18	
C	Off.gkj.grmr. i jord	835306.00	-50725.00	35.90	
D	Gkj.grmrk. i fjell	835326.49	-50754.48	36.65	



	Kartutsnitt
	Ikke juridisk eiendomsinformasjon
	Situasjon ikke kontrollert i marken
	11.05.2021
Målestokk 1:1000	
BRØNNØY KOMMUNE	





Vår dato: 25.06.2007
Vår referanse: Ark.s.nr.: 04/1619
Løpenr.: 6272/07
Deres dato: Deres referanse:

Vår arkivkode:
L42 &79

Vår saksbehandler:
Bjørn Morten Johansen, 75 01 25 25

Steinar Utvik
c/o Kjell Arne Utvik

Vargåsen 10
8900 BRØNNØYSUND



Ferdigattest, etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr.3, endret 1.juni 1997


Gjelder: Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Byggested: Sjøhaugen Hyttefelt, Lille Torgnes, gnr. 101/43.
Tiltakshaver: Steinar Villy Utvik

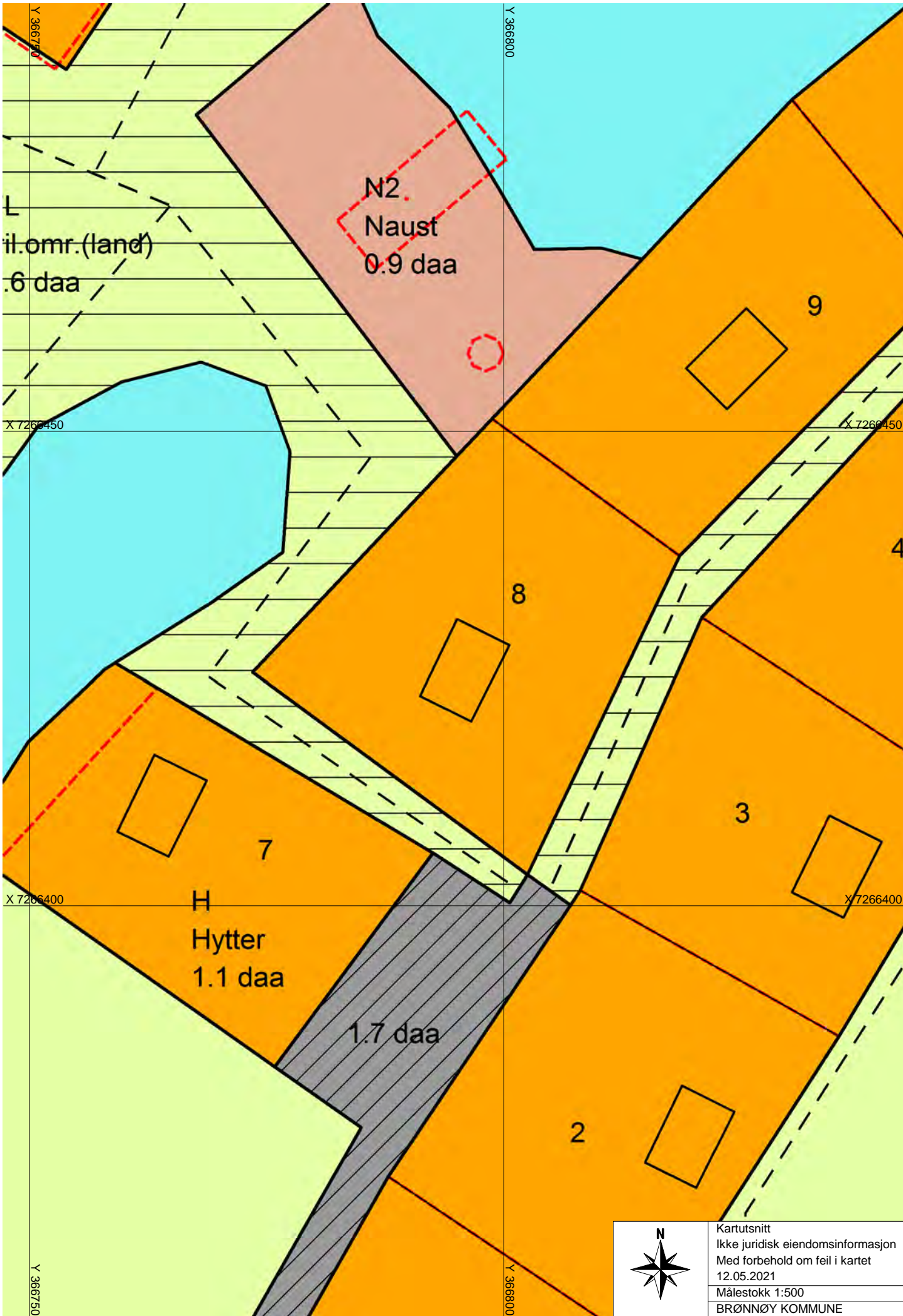
Den kontrollansvarlige for utførelsen har anmodet om ferdigattest. Det er i anmodningen ikke anført mangler eller gjenstående arbeider. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Merknader: Kommunen har ikke foretatt befarings/tilsyn før utstedelse av ferdigattest.

Med vennlig hilsen
for Brønnøy kommune


Bjørn Morten Johansen
avd.ing.

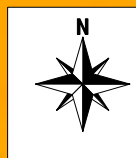


L
il.omr.(land)
.6 daa

N2
Naust
0.9 daa

H
Hytter
1.1 daa

1.7 daa



Kartutsnitt
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
Med forbehold om feil i kartet
12.05.2021
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER SJØHAUGEN HYTTEFELT – LILLE TORGNES

*Endret 23.06.04 av Det faste utvalget for plansaker, sak 0032/04

1. GRENSER / FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart. Innenfor planområdet tillates oppført 13 nye hytter/fritidshus.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder

2. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER/FRITIDSHUS (H)

Hytter/fritidshus:

Hytter/fritidshus på tomtene H 1 til H 9 skal ha en stram og enkel arkitektur og fargebruk. De skal oppføres i 1 etg. med maksimal grunnflate på 60 m², ekskl. uthus og maksimal gesimshøyde på 3,7 m. Møneretning skal være som vist i planen.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprusser i tre.

Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige 20 m².

Brygger/sjøhus:

På tomtene H 10 til H 14 skal bygningene oppføres som *brygger/sjøhus* med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. I tilknytning til kai kan flytebrygge anlegges. Flytebrygger skal ha rammeverk i tre. Oljefat tillates ikke som flyteelement.

Bygningens grunnflate skal ikke overstige 50 m². Maksimal gesimshøyde: 3.2 m.

Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge. Disse skal ha saltak med takvinkel på mellom 35 og 40 grader og langvegg skal vende mot sjøen. Tak skal ha mørk og matt overflate som for eksempel skifer, pappshingel og lignende. Yttervegger skal ha stående kledning i tre med tradisjonell rødfarge (trønderrødt). Vinduer skal ha ruteinndeling med sprusser i tre.

Uthus tillates ikke oppført.

Naustområder (N)

I områdene N1 og N2 samt på tomtene H5, H6, H 10 og H 11 kan det oppføres naust der det topografisk ligger til rette for det.* Bygningens grunnflate skal ikke overstige 30 m². Maks gesimshøyde: 2,6 m. Naust skal plasseres på linje som følger terreng og vannfront. Røstvegg skal vende mot sjøen og ha port. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge. De skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 40 grader, Tak skal ha mørk og matt overflate som for eksempel skifer, pappshingel og lignende

PlanID: **2001004**
V.dato: **26.04.2001**
MVE nr 2 23.06.2004

Fundamentet skal være punktvis underbygning av stein eller tre. Yttervegger skal ha stående kledning og ha tradisjonell rødfarge.

3. LANDBRUKSOMRÅDER (J) (PBL. §25, nr. 2)

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til landbruksvirksomhet/stedbunden næring.

4. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, nr. 3)

Langs den kommunale vegen kan det etableres avkjøringer og parkeringsplasser som vist i planen.

Havneområde sjø (HS)

Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt kaier, flytebrygger med dertil fortøyninger etter nærmere anvisning fra Havnevesenet. Flytebrygger skal ha rammeverk i tre og flyteelementer uten sterke farger.

6. SPESIALOMRÅDE

Friluftsområde (FL)

I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde. I friluftsområdet kan det anlegges sti/gangveier som adkomst.

Marina (M) (PBL. § 25, nr. 7)

I området kan det etableres flytebrygger/marina som fellesanlegg.

7. FELLESOMRÅDER

Felles adkomst/parkering

Adkomstveger inkl. snuplass, parkering skal opparbeides som vist i planen. Det skal opparbeides 1,5 bilplass pr. hytte/brygge. Garasje tillates ikke oppført.

8. FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelse skal plasseres som vist i planen. Store og dominerende vindusflater skal unngås

På ubebygde areal skal minst mulig vegetasjon fjernes eller endres og terrengformene skal beholdes mest mulig intakt.

Inngjerding av fritidseiendom tillates ikke annet enn der hensynet til landbruksinteressene krever det.

Behandling av avløpsvann skal tilfredsstillende kravene i *Hovedplan for avløp for Brønnøy kommune*. Bygninger/anlegg med avløp kan ikke tas i bruk før avløpsløsningen er i samsvar med Hovedplanen (PBL § 26). Midlertidige løsninger kan i særlige tilfeller vurderes.



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

Informasjon om budgivning

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

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

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.

Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud.

Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

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



BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/101/43 – LILLETORGNES 31

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	585,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	585,-
	kr	

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

Bank	Saksbehandler
------	---------------

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

Annen akseptfrist

.....den...../.....2022

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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