

Velkommen til

Kastnesveien 246, 9311 Brøstadbotn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kastnesveien 246
9311 Brøstadbotn

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 400 000,-
Omkostninger	kr	36 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 436 090,-

Boligtype	Landbrukseiendom
Eierform	Eier
Byggeår	1938
BRA/BRA-i	155 / 115 m²
Soverom	5

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Kastnesveien 246.

Dette er en landbrukseiendom bestående av 130 måls tomt, med strandlinje på nedsiden av veien. Eiendommen ligger fint til i solrike omgivelser, med utsikt mot Dyrøya og Senja. Tunet er bebygd med enebolig, fjøs/lager, garasje og sjå. Boligen har vært benyttet som fritidsbolig i lengre tid, men anses som velholdt ut i fra alder. Noe oppgraderinger og påkostninger må likevel påregnes. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, fem soverom, bad, toalettrom og boder. Pent beliggende mellom Kastneshamn og Brøstadbotn.

Eiendommen er del av elgvald ifølge selger.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

+47 928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kastnesveien 246, 9311 Brøstadbotn

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 6, Dyrøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 400 000,-
Omkostninger	kr	36 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 436 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 436 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 35 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 36 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 578,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slam, renovasjon og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 115 m²
BRA - e: 40 m²
BRA totalt: 155 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 130 926 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Bygningen har betonggrunnmur. Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Eiendommen er registrert som landbrukseiendom, og består av to teiger.
Eiendommen fremstår som kompakt og oversiktlig, med driftsmessig brukbare forhold for jord og skog kombinert. Begrenset jordbruksareal og overgrodd beite gjør at den ikke har grunnlag for heltid landbruksdrift, men egner seg godt som:
- Tilleggsjord til nærliggende bruk.
- Kombinasjonsbruk med bolig, fritid, vedproduksjon og naturressurser.
- Småskala engdrift og dyrehold.

Eiendommens jordsmonn, arealtyper og struktur gir et brukbart produksjonspotensial innenfor enkle driftsformer, men forbedringstiltak må påregnes på beite og eventuelt i skog.

I følge NIBIOs gårdskart består eiendommen av:
- Fulldyrka jord: 12,6 daa
- Innmarksbeite: 6,4 daa
- Produktiv skog: 84,5 daa (80,5 + 4,0 daa)
- Uproduktiv skog: 20,3 daa
- Annet (grunnlendt, åpen fastmark, bebygd, vann mv): 7,1 daa

Odel
Det foreligger ikke odel på eiendommen, ifølge selger.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig. For behandling av konsesjonssøknader hos kommunen kan det kreves ett konsesjonsgebyr av kjøper på inntil kr 5.000,-.

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon iht. avtalte kjøpsbetingelser når det gjelder pris. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon pga. at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige e.l., står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. bland annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til

fjerde ledd. Dersom konsesjon nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjør likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforsikriftens §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages til Stadsforvalteren skal oppgjør likevel finne sted før en måned etter at vedtaket er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysning av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår. Eiendommen er pålagt bo- og driveplikt i henholdt til konsesjons- og jordlovens bestemmelser. Boplikt betyr at kjøperen må bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der selv i minst 5 år. Dersom interessenter har planer om å ikke oppflylle boplikten ved kjøp av eiendommen, anbefales det å forespørre de lokale landbruksmyndigheter i forkant av at bindende bud inngis. Alt jordbruksareal (fylldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Det er inngått avtale om leie av jord. Arealet er på nedsiden av veien. I gårdskartet er det merket av med 6.3 dekar. Arealet det er mulig å høste med moderne utstyr er på 5,5 dekar. 5,5 dekar er avtalt i jordleie avtalen. Avtalen er for 10 år, og gjelder fra 01.01.2023.

Leietager er:
Erling Bratsberg,
Faksfjordveien 106
9311 Brøstadbotn.

Byggeår
1938 for enebolig. 1969 for tilbygg, 1935 for fjøs, 1957 for garasje og 1958 for sjå ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-e 40 m²: Gang/bod, bod.

1. etasje
BRA-i 70 m²: Vindfang, gang, bad, toalettrom, 2 boder, soverom, stue, kjøkken.

2. etasje
BRA-i 45 m²: Gang, 4 soverom.

I tillegg medfølger fjøs/lager på 90 BTA, garasje på 25 BTA og sjå på 23 BTA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger, med unntak av bodrom som er oppført på loft. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med enkel standard. Oppussing må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet ut over åpning av vindu.

Bad, 1. etasje:
Badet i 1. etasje har belegg på gulvet. På veggene er det malte plater. Rommet inneholder dusjkabinett og servant. Kabinettet er fra 2008. Badet ble bygget når boligen ble tilbygget i 1969. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Toalettrom:
Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet inneholder toalett.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mur/betongpipe, vedovn og sotluke.

Rom Under Terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Under tilbygget er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomsten til krypekjelleren er for liten for at inspeksjon er mulig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Deler av rørinstallasjonen er skiftet i 2008 i forbindelse med omlegging av rør til badet. Andre deler av installasjonen er av ukjent alder.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør under gulvet i kjelleren og utvendig er ikke vurdert.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er plassert i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har åpen installasjon. Det er skrusikringer i skiringsskapet på loftet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Takkonstruksjon hoveddel: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer i kjelleren og tilbygg: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Aldersmessig vurdering.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv/mur.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: El-kontroll anbefales. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert takrenner på boligens side mot sjøen. Pipebeslag av glassfiber har stor risiko for utettheter i overganger. Glassfiberinntekkingen vil bli påvirket av UV-stråling slik at den vil bli sprø og utettheter oppstår.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG3 - Innvendig:
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert fra luken. 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. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen. Jeg har gjort fuktmålinger i bjelkelaget ved luken til kjelleren. Målingnene viser 21,1vekt%. Disse verdiene er i området hvor det er stor risiko for fukt og råteskader.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Fjernet badekar og varmtvannstank som hang på veggen. Installert dusjkabinett, nye vannrør og ny varmtvannstank. Vannkraner byttet. Utført av ufaglært i 2008.

Pkt. 4: Det har vært lekkasje i taket bolighuset. Dette er utbedret før jeg overtok boligen, og jeg kjenner ikke til omfanget.
Alle husene er fra 1930 tallet og 1950 tallet, og jeg har ikke kvalifikasjon til å uttale meg om øvrige problemer. Jeg antar ufaglært har reparert, uten at jeg kjenner til dette.

Pkt. 5: Skiftet utvendig panel på vegg på nedsiden av bolighuset. Skiftet utvendig panel og alle vinduer på sørsiden. Papp og nye lekter byttet. Ferdig grunnet panel. Vindu på soverom i 2. etg. mot veien byttet. Utført av faglært i 2021. Når panelet på nedsiden og sørsiden ble skiftet, ble veggene malt på bolighuset. 2 strøk på nedsiden og 3 strøk på sørsiden og 1 strøk på nordsiden. Stabbur, garasje og fjøs ble malt med 1 strøk. Under orkanen den 30.10.2000 ble bolighuset skadet. Utvendig vegg på nordveggen ødelagt, samt vindu på kjøkken og det minste vinduet i stua knust. Utvendig vegg og vinduer skiftet. Dette var en forsikringssak, hvor Gjensidige ordnet med fagpersonell. Fjøsen ble rasert under orkanen den 30.10.2000 "Bollingen" eller ku-delen sto igjen. Det ble lagt utvendig panel og nytt tak. Dette var en forsikringssak med Gjensidige. Malt tak på tilbygg. 2 strøk grunning og 2 strøk dekkmaling. Gjøko Antirustprimer og Gjøko taklakk. Utført av ufaglært i 2024.

Pkt. 6: Drenering er ikke skiftet. Det antas at drenering bør rehabiliteres.

Pkt. 8: Det er noen sprekker i grunnmuren. Støttemur satt opp på tilbygget. Utført av ufaglært i 2013.

Pkt. 9: Drensrør på nordsiden av huset er tett.

Pkt. 10: Fukt i kjelleren.

Pkt. 13: Vet det har vært mus i kjelleren i den tiden småbruket ble drevet.

Pkt. 15: I forbindelse med at tilbygg med bad og toalett, som ble satt opp i 1969, ble det satt inn ny kjøkkeninnredning. Nytt opplegg for vann, avløp og septiktank. Jeg vet arbeidet var utført av fagfolk, men har ikke dokumentasjon.

Pkt. 16: Huset har kommunalt vann. Privat kloakk med septiktank. Kjenner ikke til problemer med vann eller avløp.

Pkt. 26: Tilbygg med nytt inngangsparti, bad, toalett, bod og soverom er satt opp i 1969. Vinduer er også skiftet fra opprinnelig type, og inngang på sørsiden fjernet. Tegninger var godkjent, uten at jeg har dokumentasjon.

Pkt. 37: Garasje, fjøs og stabbur er gamle. Jeg har ikke byggteknisk kunnskap. Dette er en sak for takstpersonell.

Pkt. 40: Dette er gamle bygg satt opp på 1930 tallet (bolighus og fjøs) og 1950 tallet (garasje og stabbur). Jeg har ikke bodd på eiendommen de siste 55 år, og har vanskelig for å uttale meg om detaljer før jeg overtok eiendommen i 2007. Drift av jordbruket ble lagt ned i 1972. Huset har vært brukt som fritidshus siden 1983. De siste 30 år har huset kun vært brukt noen uker om sommeren. Siden jeg overtok eiendommen i 2007, har vi brukt huset 3-4 uker hver sommer. Vi har bare brukt elektrisk oppvarming. Jeg har ikke fagteknisk kunnskap til å uttale meg om øvrig tilstand på pipe eller ovner.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av skifertakstein på opprinnelig del av boligen. Tilbygget er tekket med metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingene er fra de respektive byggeår.

Nedløp og beslag:
Det er takrenner av metall på tilbygget. Pipen er inntekket med glassfiber.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på tre vegger de senere år.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er inspisert fra kaldt loft. Det er inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen over tilbygget gjennom vindu i tidligere yttervegg. På grunn av kommunikasjonssvikt under befaringen ble ikke dette avdekket. Denne delen av konstruksjonen er derfor ikke inspisert. Potensielle kjøpere anbefales å inspisere konstrusjonen før avhending.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass i de to øverste etasjene av opprinnelig del. Disse er datert 2019 og 2021. Vinduene i stuen er ikke datert med ut fra materialer er disse erfaringsmessig nyere enn 15-20 år. Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller og tilbygg.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør.

Fjøs/lager:
Frittliggende lagerbygg som tidligere var fjøs. Etter stormskade i 2000 ble bygget reparert og betydelig mindre enn før skaden. Grunnmuren er fra byggeår 1935.

Garasje:
Frittliggende garasje med jordgulv. Yttervegger er bindingsverk med trepanel. Saltak tekket med metallplater.

Sjå:
Bygningen er oppført med tømmerkonstruksjon og vindingsverkskonstruksjon. Det er påvist skjevheter i bygget som følge av skader og ustabile fundamenter. Bygningen må rettes opp og generelt vedlikehold anbefales.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende mellom Kastneshamn og Brøstadbotn. Landlig og idyllisk beliggenhet, med utsikt mot Dyrøya og Senja.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig og øvrige bygninger:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Byggene var oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg bolig:
Tilbygget har ferdigattest datert 16.02.1970. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen er tilknyttet privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, med privat stikkvei opp til boligen. Matrikkel 15/15 har adkomst over denne eiendommen,, samt rett til fortøyning/oppdragingsplass av båt i følge tinglyst dokument.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 76 986,- for 2023

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, tidligst tre uker etter at konsesjonsvedtak er truffet. Positivt konsesjonsvedtak med vilkår om boplikt er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen etter foregående setning.

Nektes konsesjon som følge av forhold kjøper bærer risikoen for, ref. pkt. 4.2, overtas eiendommen senest én mnd. etter at Stadsforvalteren har truffet vedtak.

Eier
Knut Bergli

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2329
Dato: 12.09.1963
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 2152740
Dato: 28.10.2024
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Dagboknr.: 2152740
Dato: 28.10.2024
Bestemmelse om båtplass/bryggeplass

Bestemmelse om vannledning
Dagboknr.: 902781
Dato: 05.08.2025
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om kloakkledning
Dagboknr.: 902781
Dato: 05.08.2025
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 902781
Dato: 05.08.2025
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Overflatedyrket jord er utleid til lokal bonde. Avtalen gjelder den delen av eiendommen som er på nedsiden av veien - 5,5 daa. Se vedlagt jordleieavtale. Avtalen er for 10 år, og gjelder fra 01.01.2023. Leietager er:
Erling Bratsberg,
Faksfjordveien 106
9311 Brøstadbotn.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 59 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 18 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-09-2025 av Anders Killie Solli i Bratakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport/Landbrukstakst, datert 15.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 02.08.2025
Bygningstegninger, datert 1969
Byggetillatelse, datert 24.10.1969
Ferdigattest, datert 16.02.1970
Matrikkelrapport, datert 11.08.2025
Bestemmelse om båtplass/bryggeplass og vei, datert 28.10.2024
Erklæring/avtale, datert 11.09.1963
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
Epost: ruben.olsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Finnsnes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Ringveien 49, 9300 Finnsnes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



















Plantegning



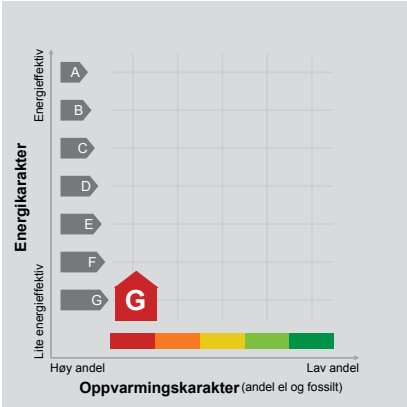


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

ENERGIATTEST

Adresse	Kastnesveien 246
Postnummer	9311
Sted	BRØSTADBOTN
Kommunenavn	Dyrøy
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191568915
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174095
Dato	29.09.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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)

- **Isolere varmtvannsrør**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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. Montér 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Jordleieavtale

1. Avtalens parter og omfang

Eier: Knut Bergli
(Navn)
Børønningen 28, 3472 BØDALEN
(Adresse)
95178775 knbergli@protonmail.com
(telefon) (epostadresse)

Leier: Erling Bratsberg
(Navn)
Falkfjordveien 106, 9311 Brastadbotn
(Adresse)
918 66 465 alstadgard@hotmail.com
(telefon) (epostadresse)

har inngått avtale om leie av jordbruksarealet på:

15/6
(Gnr/Bnr/Kommune)

Arealslag	Daa
Fulldyrka jord	5.5
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	

Det leide arealet skal drives som leiejord til eiendommen

18/25 Dyrøy
(Gnr/Bnr/Kommune)

Leieren får rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger i driften av leiearealene. Han får også rett til å disponere beiteretten eiendommen har i utmark.
Annet som omfattes av leieavtalen:

Vedlagte kart viser leieavtalens arealer.

2. Avtalens varighet.

Avtalens varighet er 10 år regnet fra 1.1.23 (dato/år).

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år. Avtalen kan ikke sies av opp av eieren i leietiden. Se likevel punkt 6 og 8.

Leieren kan si opp avtalen med virkning fra forestående årsskifte i løpet av leieperioden.

3. Arealenes tilstand og bruk.

Leietaker overtar jord, gjerder og veier i den stand de er i når leieavtalen tar til. Leiearealet skal benyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte.
Det er gjort særlig avtale om følgende (f.eks. vedlikehold av gjerder og veier, investeringer på leiearealet, drenering, nydyrking):

4. Leieavgift.

Leieavgifta er kr 0 pr. år og forfall til betaling første gang den _____ 20____ og i de neste årene til same dato. Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Eieren kan ikke kreve leia økt på grunn av utbedringer som er utført eller bekostet av leietakeren.

5. Framleie.

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren.

6. Eierskifte.

Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier. Dersom ny eier skal drive eiendommen selv kan han/hun i løpet av første år etter overtagelsen av eiendommen si opp leieavtalen med virkning fra forestående årsskifte.

Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

7. Mislighold.

Vesentlig mislighold av denne avtalen gir eier rett til å kreve at avtalen opphører. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgiften ikke er betalt innen 6 måneder etter fristen eller at arealene brukes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eieren, eller at gjerder og/eller veier ikke blir vedlikeholdt hvis dette er leiers ansvar. Det samme gjelder når jorda ikke drives forsvarlig.

8. Tvist om avtalen.

De tvistene som ikke kan avgjøres ved skjønn, skal avgjøres av de allmenne domstolene.

9. Tinglysing.

Avtalen kan tinglyses. Tinglysingsomkostningene bæres av leier.

10. Annet.

Denne avtalen er i tre eksemplarer. En sendes kommunen og partene beholder hver sin

Skjærra (Sted) 7.7.22 (Dato)

Knut Bergli (Eier) Erling Bratsberg (Leier)

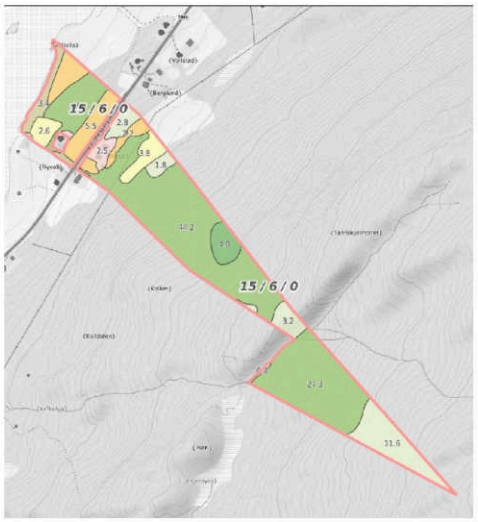
Vi bekrefter at partene har undertegnet avtalen i vårt nærvær og at de er over 18 år.

(Vitne 1) (Vitne 2)

Verditakst for landbrukseiendom

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
DYRØY kommune
gnr/bnr 15/6

Markedsverdi
1 400 000



Befaringsdato: 15.08.2025 Rapportdato: 15.09.2025 Oppdragsnr.: 20060-1954 Referansenummer: FY3952

Autorisert foretak: BRATAKST AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli Vår ref:

Gyldig rapport
15.09.2025
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Bygninger og bygningstyper:

- Enebolig, bygget på 30-tallet og tilbygget i 1969
- Fjøs. Opprinnelig oppført på 30-tallet. Ombygget etter storm på tidlig 2000-tall
- Garasje, bygget på 50-tallet.
- Uthus. tømmerbygning som ble flyttet til eiendommen på 50-tallet. Har tidligere vært oppført i Nord-Troms
  - Kilde: Eier, opplysninger gitt under befaringen og i egenerklæring

Arealer:

- Totalt areal: 130,9 daa (dekar)
- Fulldyrka jord: 12,6 daa
- Innmarksbeite: 6,4 daa
- Produktiv skog: 84,5 daa (80,5 + 4,0 daa)
- Uproduktiv skog: 20,3 daa
- Annet (grunnlendt, åpen fastmark, bebygd, vann mv): 7,1 daa
  - Kilde: Gårds-/Arealrapport

Teiger og eierforhold:

- Eiendommen består av én matrikkelenhet (gnr. 15, bnr. 6) registrert med ukjent grenseforløp.
- Det er ingen teiger med flere eiere identifisert i dokumentene.
- Eier: Knut Bergli, født 14.05.1955. Eneier.
  - Kilde: Matrikkelrapport

Juridisk status:

- Odelslova: Basert på at eiendommen har kun 12,6 daa fulldyrka jord og ingen overflatedyrka jord, samt 84,5 daa produktiv skog, vurderes eiendommen ikke som odelsberettiget. Kravene i odelslova § 2 er ikke oppfylt (minst 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog).
- Konsesjonsplikt:Eiendommen er konsesjonspliktig, da det totale arealet er over 100 daa (130,9 daa), jf. konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4. Selv om jordbruksarealet er under 35 daa, oppfyller eiendommen ikke vilkårene for unntak fra konsesjonsplikt.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	19,0	2 908	55 250
Skog	84,5	255	21 525
Uproduktig skog og utmark	24,0	150	3 600
Jakt og fiske			13 000
Driftsbygninger			480 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			850 000
Eiendommens totale verdi			**1 423 375**

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15- Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
FINNSNES 9307

Mandat

BRATAKST ved TeGova-sertifisert takstingeniør Anders Killie Solli er på vegne av Knut Bergli (født 14.05.1955) bedt om å utarbeide landbrukstakst over eiendommen gnr. 15, bnr. 6 i Dyrøy kommune, med gårdsnavnet Bergli, adresse Kastnesveien 246, 9311 Brøstadbotn.

Oppdragsbeskrivelse
Oppdraget gjelder utarbeidelse av landbrukstakst for nevnte eiendom, herunder verdsettelse av jord, skog, bebyggelse og tilknyttede rettigheter og forpliktelser. Formålet er å fastsette en helhetlig landbruksmessig verdi basert på gjeldende regelverk og takseringsfaglige prinsipper.
Det utarbeides parallelt en tilstandsrapport for boligen på eiendommen. Dersom det oppstår avvik mellom opplysninger gitt i landbrukstaksten og tilstandsrapporten, skal tilstandsrapportens opplysninger legges til grunn, med mindre disse fremstår som åpenbart feil.

Formål med oppdraget
Formålet med oppdraget er å fremskaffe et dokumentert verdigrunnlag som kan benyttes i forbindelse med slag i åpent marked.
Rettslig og metodisk rammeverk
Verdsettelsen bygger på prinsippene i:

- Konsesjonsloven
- Odelsloven
- Jordloven
- Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet
- Takseringsfaglige metoder etter standardene fra Norsk Takst og NS 3940

Metodikk og vurdering
Takseringen skjer etter prinsippene for landbrukstaksering, hvor verdien av eiendommens enkelte bestanddeler vurderes separat og deretter sammenstilles:

- Jord og skog verdsettes etter avkastningsverdi, med kapitaliseringsrente fastsatt til 4 % jf. rundskriv M-1/2021.
- Bebyggelse vurderes teknisk og markedsmessig, supplert med bygningsmessige vurderinger i tilstandsrapporten.
- Eventuelle rettigheter, heftelser, leieavtaler eller bruksretter vurderes med hensyn til innvirkning på verdi.

Konfidensialitet og integritet
Takstingeniøren plikter å gjennomføre oppdraget i henhold til gjeldende bransjeetiske regler og med høy grad av faglig integritet og objektivitet. All informasjon behandles konfidensielt og deles ikke med tredjepart uten rekvirentens samtykke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
15.8.2025			Anders Killie Solli	Takstingeniør
			Knut Bergli	Kunde

Matrikkeldata

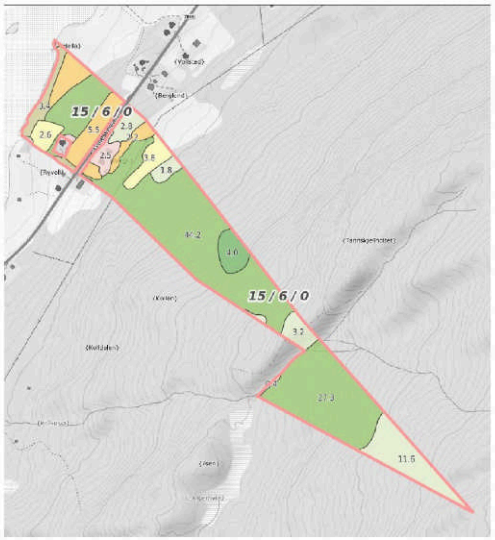
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5528 DYRØY	15	6	0	130926,7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kastnesveien 246
Hjemmelshaver
Bergli Knut

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2007

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen fremstår som kompakt og oversiktlig, med driftsmessig brukbare forhold for jord og skog kombinert. Begrenset jordbruksareal og overgrodd beite gjør at den ikke har grunnlag for heltid landbruksdrift, men egner seg godt som:

- Tilleggsjord til nærliggende bruk
- Kombinasjonsbruk med bolig, fritid, vedproduksjon og naturressurser
- Småskala engdrift og dyrehold

Eiendommens jordsmonn, arealtyper og struktur gir et brukbart produksjonspotensial innenfor enkle driftsformer, men forbedringstiltak må påregnes på beite og eventuelt i skog.

Odelsloven

Eiendommen oppfyller ikke kravene til å være odelsjord etter odelslova § 2.Den har:

- Under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord
- Under 500 daa produktiv skog

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig, jf. konsesjonslova § 2, da den har et samlet areal over 100 daa og ikke omfattes av unntak i § 4.

Jord og skoglov

- Eiendommen omfattes av jordlova, da den inneholder fulldyrka jord og innmarksbeite, og er egnet for landbruksdrift. Det foreligger dermed boplikt ved erverv etter jordlova § 5, med mindre fritak innvilges.
- Eiendommen omfattes også av skoglova, da den har produktiv skog. Skogbruksaktivitet og forvaltning skal derfor følge skoglovens krav til bærekraftig forvaltning etter § 4.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det er inngått avtale om leie av jord. Arealet er på nedsiden av veien. I gårdskartet er det merket av med 6.3 dekar. Arealet det er mulig å høste med moderne utstyr er på 5,5 dekar. 5,5 dekar er avtalt i jordleie avtalen
Avtalen er for 10 år, og gjelder fra 01.01.2023.

Leietager er:
Erling Bratsberg,
Faksfjordveien 106
9311 Brøstadbotn.

Kommentar til grunnboksbladet

Eiendommen har klar hjemmel, ingen pengeheftelser og kun eldre rettigheter av begrenset betydning for bruken. Grunnboksforholdene vurderes som ordinære og uproblematiske med hensyn til overdragelse.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	**0**

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15- Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
FINNSNES 9307

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	12,6 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	6,4 daa	**19,0 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	4,0 daa	
Skog av middels bonitet	80,5 daa	
Skog av lav bonitet		**84,5 daa**
Uproduktiv skog	20,3 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	4,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,1 daa	**24,4 daa**
Bebygd, vann, bre	3,0 daa	
Ikke klassifisert		**3,0 daa**
Sum		**130,9 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	12,6	Nei		150	1 890
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	6,4	Nei		50	320
Sum jordbruksareal	**19,0**				**2 210**
				Verdi	**55 250**

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	24,0	**Verdi pr. daa**	150	**Sum verdi**	Kr. 3 600
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	4,0	350	1 400		
Skog av middels bonitet	80,5	250	20 125		
Skog av lav bonitet					
Sum	**84,5**		**21 525**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 21 525**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 25 125**

Opplysningskilder, beskrivelse

Hovedmomenter i kapitalisering av skog: Inntekter fra hogst: Basert på skogens alder og tilvekst beregnes fremtidige inntekter fra salg av skogen som ved. Deler av eiendommen er utilgjengelig for forvaltning. Stående skog er beregnet ut fra erfaringstall, alder og bonitet.

Plantefelt av gran:
Det er ca 3,8 daa, plantefelt på eiendommen. Dette er av ulik alder, men brorparten av granen er opplyst plantet midt på 70-tallet. Verdien av denne skogen er beregnet sammen med annen bonitet.

Driftskostnader:
Dette inkluderer utgifter til planting, vedlikehold, tynning, og transport. Driftskostnader reduserer den kapitaliserte verdien.

Kapitaliseringsrente:
En fastsatt rente 4 % for skog brukes til å diskontere fremtidige inntekter til en nåverdi. Valg av kapitaliseringsrente for skogbruk er beskrevet i Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet. Dette rundskrivet gir retningslinjer for verdsetting av landbrukseiendommer og spesifiserer hvordan kapitaliseringsrente skal fastsettes for beregning av avkastningsverdien i skogbruket.

Tidshorisont og omløpstid:
Skog har en lang omløpstid, ofte flere tiår, og kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 520	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 13 000

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er lagt til grunnverdi av jakt er basert på avkastning fra kjøtt og egen jakt. Faktorene som er benyttet er 4kr/daa noe som er gjengs for området.

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15- Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
FINNSNES 9307

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår
1938

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.

Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er inspisert fra kaldt loft.
Takkonsruksjonen på tilbygget er igjenbygget og ikke mulig å inspisere.
Taktekkingen er av skifertakstein på opprinnelig del av boligen. Tilbygget er tekket med metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Taktekkingene er fra de respektive byggeår.
Det er takrenner av metall på tilbygget. Pipen er inntekket med glassfiber.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på tre vegger de senere år.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass i de to øverste etasjene av opprinnelig del. Disse er datert 2019 og 2021. Vinduene i stuen er ikke datert med ut fra materialer er disse erfaringsmessig nyere enn 15-20 år. I kjelleren og i tilbygget er det trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør.

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mur/betongpipe, vedovn og sotluke.

Under tilbygget er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomsten til krypekjelleren er for liten for at inspeksjon er mulig.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

Badet i 1. etasje har belegg på gulvet. På veggene er det malte plater. Rommet inneholder dusjkabinett og servant. Kabinettet er fra 2008. Badet ble bygget når boligen bel tilbygget i 1969.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet ut over åpning av vindu.

Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet inneholder toalett.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Deler av rørinstallasjonen er skiftet i 2008 i forbindelse med omlegging av rør til badet. Andre deler av installasjonen er av ukjent alder. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør under gulvet i kjelleren og utvendig er ikke vurdert. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er plassert i kjelleren.
Det elektriske anlegget har åpen installasjon. Det er skrusikringer i skiringsskapet på loftet.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		40		40	
1. etasje	70			70	
Loft	45			45	
SUM	**115**	**40**			
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, gang/bod	
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, bod, soverom 2		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet kledning, lekter og vindsperre på to vegger i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det minste soverommet på loftet har for lite areal for å være godkjent som soverom. Vinduet på det samme rommet er for lite.

Driftsbygninger på eiendommen

Fjøs/lager



Anvendelse

Byggeår
1935

Vedlikehold/rehab. år
2001

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Kjeller	36,0
1. etasje	54,0
SUM BTA	**90**

Standard

Frittliggende lagerbygg som tidligere var fjøs. Etter stormskade i 2000 ble bygget reparert og betydelig mindre enn før skaden. Grunnmuren er fra byggeår 1935.

Vedlikehold

Dte er store sprekkskader i grunnmuren og betonggulvet i kjelleren.

Tilbygg/modernisering

2001	Ombygget	Fjøsen ble ombygget etter storm i 2000/2001.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1957

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	25,0
SUM BTA	**25**

Standard

Frittliggende garasje med jordgilv. Yttervegger er bindingsverk med trepanel. Saltak tekket med metallplater.

Vedlikehold

Bygningen har generelt vedlikeholdsbehov.

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15- Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
FINNSNES 9307

Sjå



Anvendelse

Byggeår
1958

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	23,0
SUM BTA	**23**

Standard

Bygningen er oppført med tømmerkonstruksjon og vindingsverkskonstruksjon.

Vedlikehold

Det er påvisk skjevheter i bygget som følge av skader og ustabile finfamenter. Bygnigen må rettes opp og generelt vedlikehold anbefales.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 0
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 3 500 000
Sum Teknisk verdi - Fritidsbolig	**Kr.**	**900 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**900 000**

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15- Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
FINNSNES 9307

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Fjøs/lager	1 250 000	5	6	400 000
Garasje	250 000	3	6	40 000
Sjå	250 000	3	6	40 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**480 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks¬- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er be¬skrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge¬tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse.
Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.
Takst¬ingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.
Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

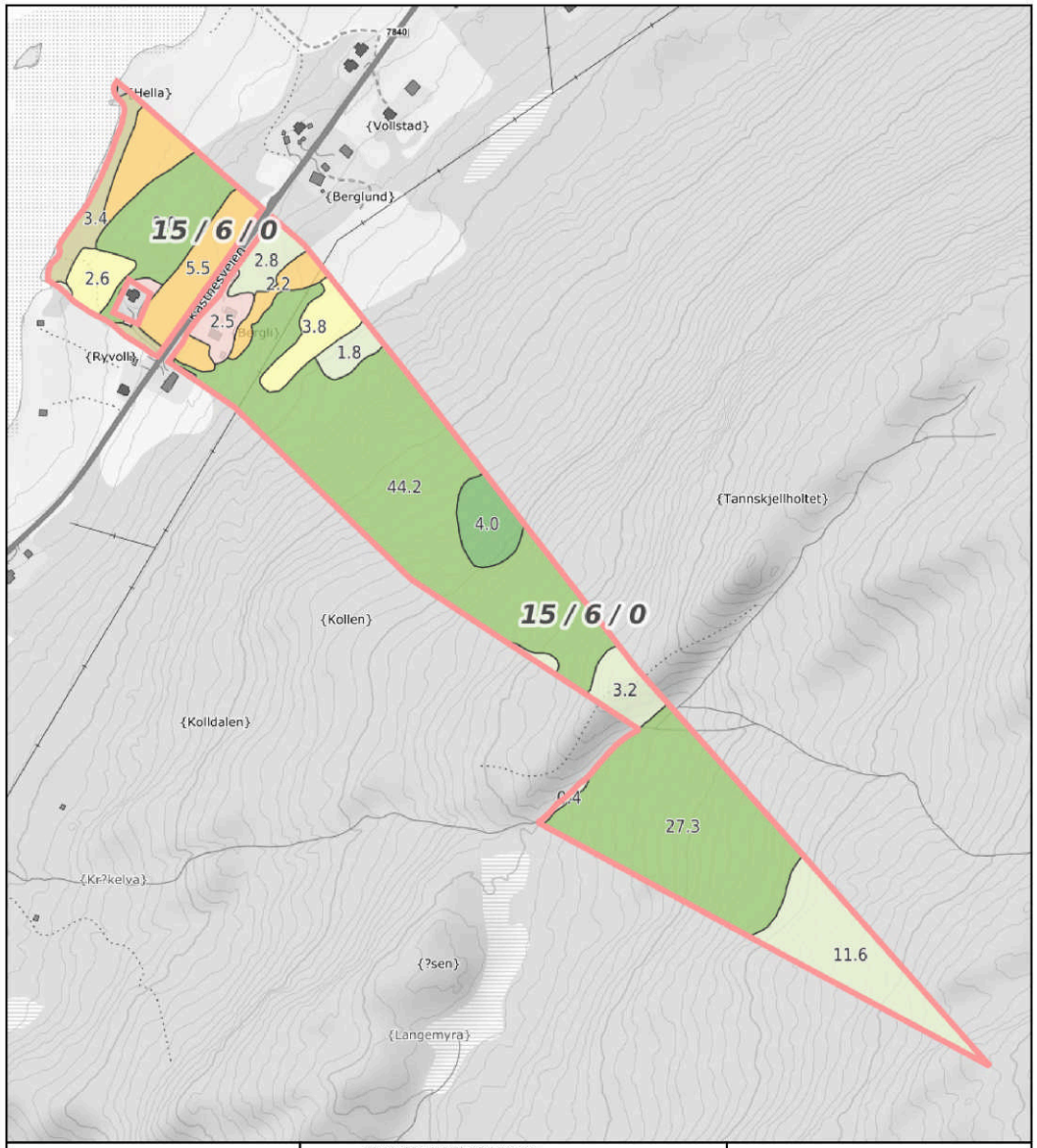
Kr 1 400 000

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15- Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
FINNSNES 9307

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilstandsrapport	15.09.2025		Gjennomgått	26	Ja
Gårdskart			Gjennomgått	1	Nei



0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 15.08.2025 07:53
Eiendomsdata verifisert: 15.08.2025 07:53

GÅRDSKART 5528-15/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	12.6	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	6.4	19.0
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	4.0	
M	Skog av middels bonitet	80.5	
L	Skog av lav bonitet	0.0	84.5
i	Uproduktiv skog	20.3	
≈	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	4.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.1	24.4
	Bebygd, samf., vann, bre	3.0	
	Ikke kartlagt	0.0	3.0
	Sum	130.9	130.9

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjennkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
DYRØY kommune
gnr. 15, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 15.08.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1933 **Referansenummer:** XD4790

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Killie Solli

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

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.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

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.

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

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein på opprinnelig del av boligen.
Tilbygget er tekket med metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingene er fra de respektive byggeår.
Det er takrenner av metall på tilbygget. Pipen er inntekket med glassfiber.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på tre vegger de senere år.
Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldt loft.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass i de to øverste etasjene av opprinnelig del. Disse er datert 2019 og 2021. Vinduene i stuen er ikke datert med ut fra materialer er disse erfaringsmessig nyere enn 15-20 år.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mur/betongpipe, vedovn og sotluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Under tilbygget er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Adkomsten til krypekjelleren er for liten for at inspeksjon er mulig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasje har belegg på gulvet. På veggene er det malte plater. Rommet inneholder dusjkabinett og servant. Kabinettet er fra 2008. Badet ble bygget når boligen bel tilbygget i 1969.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet ut over åpning av vindu.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene.
Rommet inneholder toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Deler av rørinstallasjonen er skiftet i 2008 i forbindelse med omlegging av rør til badet. Andre deler av installasjonen er av ukjent alder.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør under gulvet i kjelleren og utvendig er ikke vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er plassert i kjelleren.
Det elektriske anlegget har åpen installasjon. Det er skrusikringer i skiringsskapet på loftet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

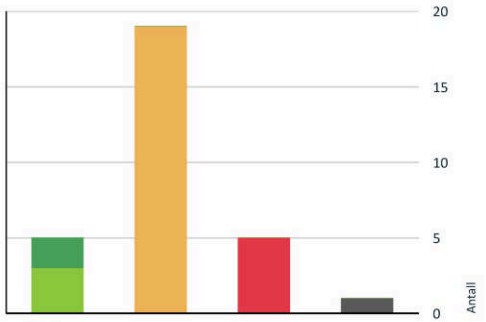
Fritidsbolig

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

Det er gjort mindre endringer på veggers plasseringer i 1. etasje og på loftet. Endringene er ikke av vesentlig art.

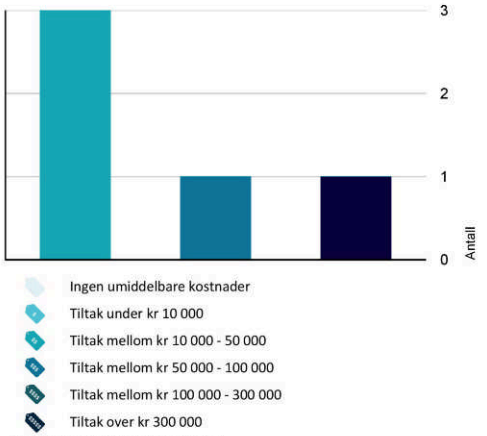
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Knut Bergli, å utarbeide en tilstandsrapport for bolig og landbrukstakst over Kastnesveien 246, 9311 Brøstadbotn. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Parallelt med denne tilstandsrapporten utarbeider BRATAKST landbrukstakst over eiendommen.
Landbrukstaksten vil vise de økonomiske forholdene som markedsverdi for eiendommen og teknisk verdi for bygninger. Ved ulikheter i informasjonen om bygninger for helårs beboelse skal opplysninger i tilstandsrapporten vektlegges

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, regn og 14°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Rekvirenten var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner på boligens side mot sjøen.
Pipebeslag av glassfiber har stor risiko for utettheter i overganger. Glassfiberinntekkingen vil bli påvirket av UV-stråling slik at den vil bli sprø og utettheter oppstår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert fra luken. 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. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen.
Jeg har gjort fuktmålinger i bjelkelaget ved luken til kjelleren. Målingnene viser 21,1vekt%. Disse verdiene er i området hvor det er stor risiko for fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Det mangler returgelender på trappen på loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på veggene, disse må derfor ikke utsettes for vann.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget del Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er tekket av skifer fra byggeår. Vi har ingen opplysninger om at taket har vært omtekket etter byggeår. Vi legger derfor tilgrunn av lektre, festemateriell og undertak er fra byggeår.
Erfaringsmessig må taktekkinger av skifer retekkes på grunn av svekkelser i festemateriel, lektre og undertak. Intervallet for disse opperasjonene er normalt sett 50-80 år. Ut fra denne tekkingens alder anbefales det grundige undersøkelser for at tiltak ut fra disse undersøkelsene følges. Det vil ikke være mulig å utføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av lift/stillasje.
Det er gjort reparasjoner av taktekkingen med glassfiber over skifer for å tette lekkasje.
Reparasjonen må ansees å være av midlertidig karakter. Det er stor risiko for tilbakevendende utetthet i dette området.
Tilbygget har metallplater fra 1970. Det er ikke mulig å påvise hvilket undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Avviket er tilknyttet tilbygget hvor kledningen er nærmere terrenget enn de anbefalte 30cm.

Utvendig > Takkonstruksjon hoveddel Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftet.

Fuktmålinger er utført i taktro og sperrer på tilfeldig valgte steder, samt i områder hvor det erfaringsmessig ofte avdekkes fukt. Det er målt forhøyede fuktverdier i kubbinger og sperre ved pipen, noe som må sees i sammenheng med pipebeslaget. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av forholdene rundt pipebeslaget for å redusere risikoen for videre fuktskader.

Det er ikke montert dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen. Dette fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Endret bruk av boligen øker risiko for skader.

Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer i kjelleren og tilbygg Gå til side

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

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort planhetsmåling i stuen og kjøkkenet i 1. etasje. Her er avviket ca 22mm ved stikkprøver. På loftet er det gjort planhetsmåling i gangen og på to soverom. Planavviket er er ca 25 mm.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har åpen installasjon. Det er skrusikringer i skiringsskapet på loftet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er skader på toalettet.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Det foreligger ingen offentlige opplysninger om når boligen er oppført. Ut fra byggemåte og materialer er det nærliggende å tenke at boligen er oppført før krigen. Om eksakt byggeår er vesentlig for potensielle kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Tilbygget del av boligen på baksiden.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein på opprinnelig del av boligen. Tilbygget er tekket med metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingene er fra de respektive byggeår.

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

Taket er tekket av skifer fra byggeår. Vi har ingen opplysninger om at taket har vært omtekket etter byggeår. Vi legger derfor tilgrunn av lektre, festemateriell og undertak er fra byggeår. Erfaringsmessig må taktekkinger av skifer retekkes på grunn av svekkelser i festemateriel, lektre og undertak. Intervallet for disse opperasjonene er normalt sett 50-80 år. Ut fra denne tekkingens alder anbefales det grundige undersøkelser for at tiltak ut fra disse undersøkelsene følges. Det vil ikke være mulig å utføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av liftstillasje.
Det er gjort reparasjoner av taktekkingen med glassfiber over skifer for å tette lekkasje. Reparasjonen må ansees å være av midlertidig karakter. Det er stor risiko for tilbakevendende utetthet i dette området.
Tilbygget har metallplater fra 1970. Det er ikke mulig å påvise hvilket undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Ved at innfesting av skiferstein svekkes økes risiko for at steinen kan falle fra taket og skade personer og utstyr.
Det anbefales retekking av taket. Det vil være mulig å gjenbruke skiferstein.

TG 3 Nedløp og beslag

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

Tilstandsrapport

Det er takrenner av metall på tilbygget. Pipen er inntekket med glassfiber.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner på boligens side mot sjøen.
Pipebeslag av glassfiber har stor risiko for utettheter i overganger. Glassfiberinntekkingen vil bli påvirket av UV-stråling slik at den vil bli sprø og utettheter oppstår.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens av at takstigen ikke er av godkjent type er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget. Det er ikke takstige på tilbygget.
Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner. Det må monteres nye takrenner på de delene av boligen hvor dette mangler.
Det må monteres nytt pipebeslag for å reduserer risiko for vanninntrengning og utetthet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipebeslag av glassfiber



MAnglende takrenner og nedløpsrør på en side av boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på tre vegger de senere år.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Avviket er tilknyttet tilbygget hvor kledningen er nærmere terrenget enn de anbefalte 30cm.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er inspisert fra kaldt loft.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftet.

Fuktmålinger er utført i taktro og sperrer på tilfeldig valgte steder, samt i områder hvor det erfaringsmessig ofte avdekkes fukt. Det er målt forhøyede fuktverdier i kubbinger og sperre ved pipen, noe som må sees i sammenheng med pipebeslaget. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av forholdene rundt pipebeslaget for å redusere risikoen for videre fuktskader.

Det er ikke montert dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen. Dette fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Endret bruk av boligen øker risiko for skader.

Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending. Forhold på loftet må sees i sammenheng med taktekking, undertak og beslagsløsniger på gjennomføringer.
Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer.
Det anbefales at det monteres dampsperre i etasjeskillet mellom varm- og kald del av konstruksjonen. Manglende dampsperre fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Kondens kan føre til fuktskader som på sikt vil føre til råteskader på konstruksjoner.



Fuktmåling i taktro ca 1. meter fra pipen. Fuktmålingen viser ingen unormale verdier.



Fuktmåling i kubbing og sperre ved pipen. Fuktverdiene gir risiko for sopp og råteskader.

TG IU Takkonstruksjon tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen over tilbygget gjennom vindu i tidligere yttervegg. På grunn av kommunikasjonssvikt under befaringen ble ikke dette avdekket. Denne delen av konstruksjonen er derfor ikke inspisert. Potensielle kjøpere anbefales å inspisere konstrusjonen før avhending.

Årstall: 1970 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass i de to øverste etasjene av opprinnelig del. Disse er datert 2019 og 2021. Vinduene i stuen er ikke datert med ut fra materialer er disse erfaringsmessig nyere enn 15-20 år.

TG 2 Vinduer i kjelleren og tilbygg

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt vedlikehold av dørene må regnes med.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.
Normal oppussing/modernisering må regnes med.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det er gjort planhetsmåling i stuen og kjøkkenet i 1. etasje. Her er avviket ca 22mm ved stikkprøver. På loftet er det gjort planhetsmåling i gangen og på to soverom. Planavviket er er ca 25 mm.

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

TG 2 Radon

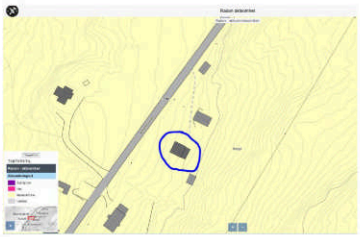
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.

Tilstandsrapport



Radonkar

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mur/betongpipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Dette er en grovkjeller og må brukes som dette. Det vil være mulig med lagring av utsyr og redskaper som ikke er fuktpåvirkelig. Å endre denne kjelleren slik at den kan innredes vil kreve store og omfattende arbeider.

TG 3 Krypkjeller

Under tilbygget er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomsten til krypekjelleren er for liten for at inspeksjon er mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert fra luken. 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.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen.
Jeg har gjort fuktmålinger i bjelkelaget ved luken til kjelleren. Målingnene viser 21,1vekt%. Disse verdiene er i området hvor det er stor risiko for fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

Tilstandsrapport

På grunn av avdekkede fuktopptak og fuktmålinger kan det ikke utelukkes skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen. Skadet konstruksjonsvirke må derfor skiftes før det oppstår konstruksjonssvekkelser.

Det må monteres jorddekking i krypekjeller.

Konsekvens av høy fuktighet i krypekjeller er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker.

Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen.

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig silk at eventuelle skader ikke kan utvikle seg.

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot montering av jorddekning og etablering av styrt ventilasjon. Skulle det avdekkes bygningsmessige skader som følge av vår anbefaling om ytterligere undersøkelser er ikke disse eventuelle kostnadene estimert.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler returgelender på trappen på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk på loftet



lav rekkverkshøyde og manglende håndløper på veggen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 1. etasje har belegg på gulvet. På veggene er det malte plater. Rommet inneholder dusjkabinett og servant. Kabinettet er fra 2008. Badet ble bygget når boligen bel tilbygget i 1969.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på veggene, disse må derfor ikke utsettes for vann.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i veggen inn mot badet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens kjøkkenløsning fungerer til bruk i fritidsboliger. Ved daglig bruk kan løsningene oppleves som tungvindt.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet ut over åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

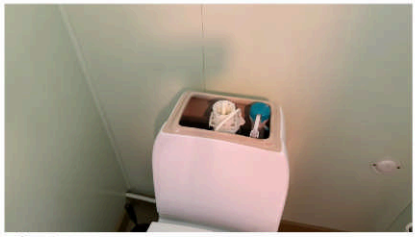
Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet inneholder toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er skader på toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Reparere eller skifte toalett



Skade på toalettet

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Deler av rørinstallasjonen er skiftet i 2008 i forbindelse med omlegging av rør til badet. Andre deler av installasjonen er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør under gulvet i kjelleren og utvendig er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjelleren.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det elektriske anlegget har åpen installasjon. Det er skrusikringer i skiringsskapet på loftet.

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.
   Vi har ingen opplysninger om når den elektriske installasjonen er installert i boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved at terrenget faller inn mot boligen økes vannpåkjenningen mot dreneringen, grunnmuren og kjeller/krypekjeller. Dette øker risiko for skader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

Tilstandsrapport



Terrengfall mot tilbygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

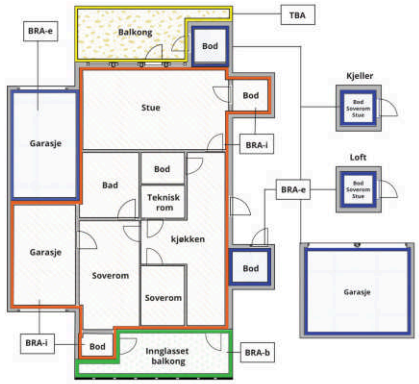
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		40		40	
1. etasje	70			70	
Loft	45			45	
SUM	**115**	**40**			
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, gang/bod	
1. etasje	Vindfang, gang, bad, toalettrom, bod, soverom, bod 2, stue, kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort mindre endringer på veggers plasseringer i 1. etasje og på loftet. Endringene er ikke av vesentlig art.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det minste soverommet på loftet har for lite areal for å være godkjent som soverom. Vinduet på det samme rommet er for lite.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Anders Killie Solli	Takstingeniør
	Knut Bergli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5528 DYRØY	15	6		0	130926.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kastnesveien 246

Hjemmelshaver
Bergli Knut

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat enkel vei fra offentlig vei,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.08.2025		Fremvist	8	Nei
Energirapport	30.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.08.2025		Fremvist		Nei

Kastnesveien 246, 9311 BRØSTADBOTN
Gnr 15 - Bnr 6
5528 DYRØY

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	15.09.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de 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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

bankID SIGNERT 02.08.2025 Bergli, Knut

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

Knut Bergli

Boligen

Kastnesveien 246
9311 Brøstadbotn

5528-15/6/0/0

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet badkar og varmtvannstank som hang på veggen. Installert dusjkabinett.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært lekkasje i taket bolighuset. Dette er utbedret før jeg overtok boligen, og jeg kjenner ikke til omfanget. Alle husene er fra 1930 tallet og 1950 tallet, og jeg har ikke kvalifikasjon til å uttale meg om øvrige problemer.

Jeg antar ufaglært har reparert, uten at jeg kjenner til dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ole Leon Hansen, Dyrøyveien 588, Brøstadbotn

Beskrivelse av arbeidet: Bolighuset Skiftet utvendig panel på vegg på nedsiden. Skiftet utvendig panel og alle vinduer på sørsiden Papp og nye lekter byttet. Ferdig grunnet panel Vindu på soverom i 2. etg. mot veien byttet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Forsikringssak, Gjensidige forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Under orkanen den 30.10.2000 ble bolighuset skadet. Utvendig vegg på nordveggen ødelagt, samt vindu på kjøkken og det minste vinduet i stua knust. Utvendig vegg og vinduer skiftet. Dette var en forsikringssak, hvor Gjensidige ordnet med fagpersonell.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Jarle Danielsen, Brøstadbotn

Beskrivelse av arbeidet: Fjøsen ble rasert under orkanen den 30.10.2000 "Bollingen" eller ku-delen sto igjen. Det ble lagt utvendig panel og nytt tak. Dette var en forsikringssak med Gjensidige

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet badekar og liten varmtvannstank. Installert dusjkabinett, nye vannrør og ny varmtvannstank. Vannkraner byttet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Ny forstøtningsmur på tilbygg (øversiden), takrenne på tilbygg byttet.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Når panelet på nedsiden og sørsiden ble skiftet, ble veggene malt på bolighuset. 2 strøk på nedsiden og 3 strøk på sørsiden og 1 strøk på nordsiden. Stabbur, Garasje og Fjøs ble malt med 1 strøk

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Malt tak på tilbygg. 2 strøk grunning og 2 strøk dekkmaling. Gjøko Antirustprimer og Gjøko taklakk.

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

• **Ja**

Bolighuset
Drenering er ikke skiftet. Det antas at drenering bør rehabiliteres.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er noen sprekker i grunnmuren.
Støttemur satt opp på tilbygget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp støttemur på tilbygget.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Drensrør på nordsiden av huset er tett.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fukt i kjelleren.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Vet det har vært mus i kjelleren i den tiden småbruket ble drevet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1969

Firmanavn: Har ikke dokumentasjon på firma

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med at tilbygg med bad og toalett, som ble satt opp i 1969, ble det satt inn ny kjøkkeninnredning. Nytt opplegg for vann, avløp og septiktank. Jeg vet arbeidet var utført av fagfolk, men har ikke dokumentasjon.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Huset har kommunalt vann.
Privat kloakk med septiktank.

Kjenner ikke til problemer med vann eller avløp.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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**

Tilbygg med nytt inngangsparti, bad, toalett, bod og soverom er satt opp i 1969.

Vinduer er også skiftet fra opprinnelig type, og inngang på sørsiden fjernet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tegninger var godkjent, uten at jeg har dokumentasjon.

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 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 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 øke 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?
• **Ja**

Garasje, fjøs og stabbur er gamle.
Jeg har ikke byggteknisk kunnskap.

Dette er en sak for takstpersonell.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Dette er gamle bygg satt opp på 1930 tallet (bolighus og fjøs) og 1950 tallet (garasje og stabbur).
Jeg har ikke bodd på eiendommen de siste 55 år, og har vanskelig for å uttale meg om detaljer før jeg overtok eiendommen i 2007.
Drift av jordbruket ble lagt ned i 1972.

Huset har vært brukt som fritidshus siden 1983. De siste 30 år har huset kun vært brukt noen uker om sommeren.

Siden jeg overtok eiendommen i 2007, har vi brukt huset 3-4 uker hver sommer. Vi har bare brukt elektrisk oppvarming.
Jeg har ikke fagteknisk kunnskap til å uttale meg om øvrig tilstand på pipe eller ovner.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

9340 BRØSTADBOTN, den 24/10 1969.

Herr Sigurd Berglie
9340 Brøstadbotn.

Sak 21 / 69.

Søknad fra Sigurd Berglie om tillatelse til Tilbygg bygging av Våningshus på eiendommen Berglie Gnr. 15 Bnr 6 i Dyrøy.

Vedtak:

Tillatelsen gis i henhold til de foreliggende dokumenter.

Det tas forbehold om at søkeren selv ordner vann og kloakkforholdene i samsvar med bygningslovens § 65 og § 66, uten ansvar for Dyrøy kommune.

Torstein Eliassen

Torstein Eliassen
bygningssjef.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr. Sak 24/69
Dyrøy bygningsråd
Dato, avsluttende synsforr.
16/2 - 1970

Arbeidssted	Berglí. Brøstadbotn
Arbeidets art	Tilbygg våningshus
Bygningens art	1½ etasjes boligbus
Byggherre	Sigurd Berglí 9340 Brøstadbotn
Byggemelder	Sigurd Berglí
Ansvarshavende	Sigurd Berglí

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ingen.

Brøstadbotn den 16/feb. 1970

Tristein Skiaunes
bygningssjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5528 - DYRØY
Gårdsnummer:	15
Bruksnummer:	6

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.08.2025 kl. 13:16
Produsert av:	Kjell-Rune Marthinsen - 5420
Attestert av:	Dyrøy kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BERGLI
Etableringsdato:	04.11.1935
Skyld:	0,25
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 15 / 6	130 926,7 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7659949	601964		105 229,7 m2	
2	Teig	Nei	7660057	601898		25 697 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 5528 - 15/6 Omnummerert fra: 5420 - 15/6			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 5420 - 15/6 Omnummerert fra: 1926 - 15/6			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.07.2008				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver 1926 - 15/6 -800			
		Mottaker 1926 - 15/15 800			
Fullføring av midlertidig forretning DL	15.07.2011			1926boi	19.07.2011
Kartforretning	12/99	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver 1926 - 15/6 -836,9			
		Mottaker 1926 - 15/15 836,9			
Skylddeling	04.11.1935				
Skylddeling		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver 1926 - 15/1 0			
		Mottaker 1926 - 15/6 0			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.07.2014	Tinglyst	09.09.2014	1926boi	29.08.2014
Oppmålingsforretning	23/12	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver 1926 - 15/5 -691,6			
		Mottaker 1926 - 15/17 691,6			
		Berørt 1926 - 15/4 0			
		Berørt 1926 - 15/6 0			
		Berørt 1926 - 15/12 0			
		Berørt 1926 - 15/13 0			
		Berørt 1926 - 15/16 0			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.07.2014			1926boi	29.08.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1926 - 14/24	0	
		Berørt	1926 - 14/64	0	
		Berørt	1926 - 15/1	0	
		Berørt	1926 - 15/2	0	
		Berørt	1926 - 15/3	0	
		Berørt	1926 - 15/4	0	
		Berørt	1926 - 15/5	0	
		Berørt	1926 - 15/6	0	
		Berørt	1926 - 15/8	0	
		Berørt	1926 - 15/9	0	
		Berørt	1926 - 15/11	0	
		Berørt	1926 - 15/12	0	
		Berørt	1926 - 15/13	0	
		Berørt	1926 - 15/16	0	
		Berørt	1926 - 16/12	0	
		Berørt	1926 - 16/42	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.03.2011			1926boi	01.03.2011
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1926 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1926 - 15/2	0	
		Berørt	1926 - 15/5	0	
		Berørt	1926 - 15/6	0	
		Berørt	1926 - 16/4	0	
		Berørt	1926 - 16/6	0	
		Berørt	1926 - 16/12	0	
		Berørt	1926 - 16/16	0	
		Berørt	1926 - 16/29	0	
		Berørt	1926 - 16/40	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Retting av forretning	01.03.2011			1926boi	01.03.2011
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Avgiver	1926 - 16/4	0	
		Berørt	1926 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1926 - 15/2	0	
		Berørt	1926 - 15/5	0	
		Berørt	1926 - 15/6	0	
		Berørt	1926 - 16/6	0	
		Berørt	1926 - 16/12	0	
		Berørt	1926 - 16/16	0	
		Berørt	1926 - 16/29	0	
		Berørt	1926 - 16/40	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kastnesveien	1020	246		Grunnkrets 0104 Hundstrand Stemmekrets: 1 DYRØY	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn: 11030402 Dyrøy	
				7659950 601963	Postnr.område: 9311 BRØSTADBOTN Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	191 568 907	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7659970 Øst: 601978	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/6

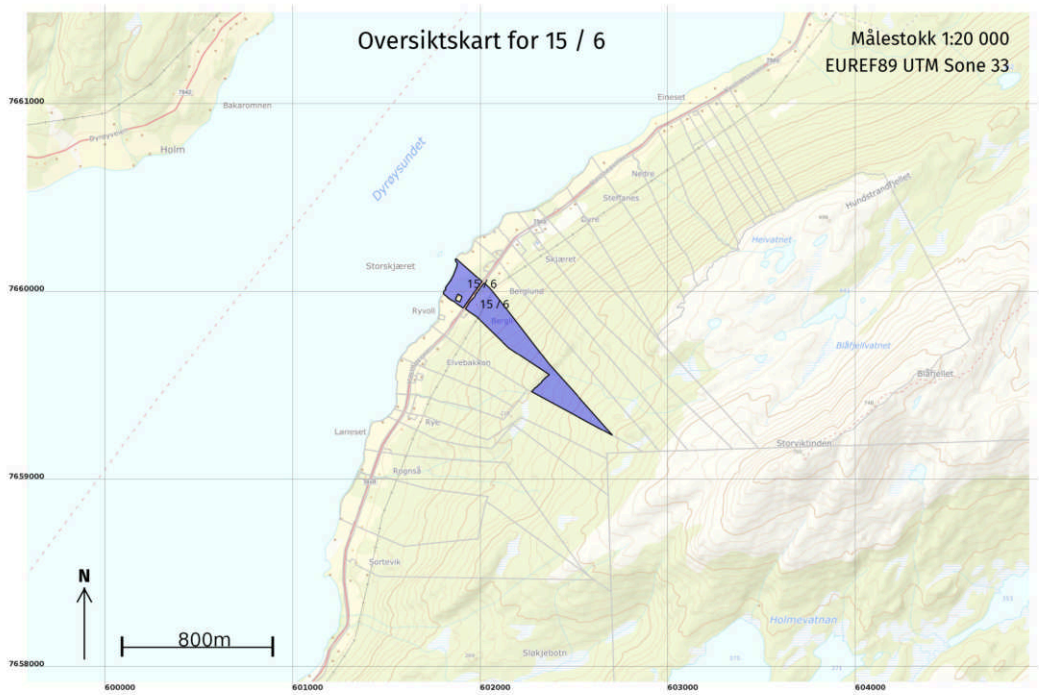
Bygningsnr:	191 568 915	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7659950 Øst: 601963	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

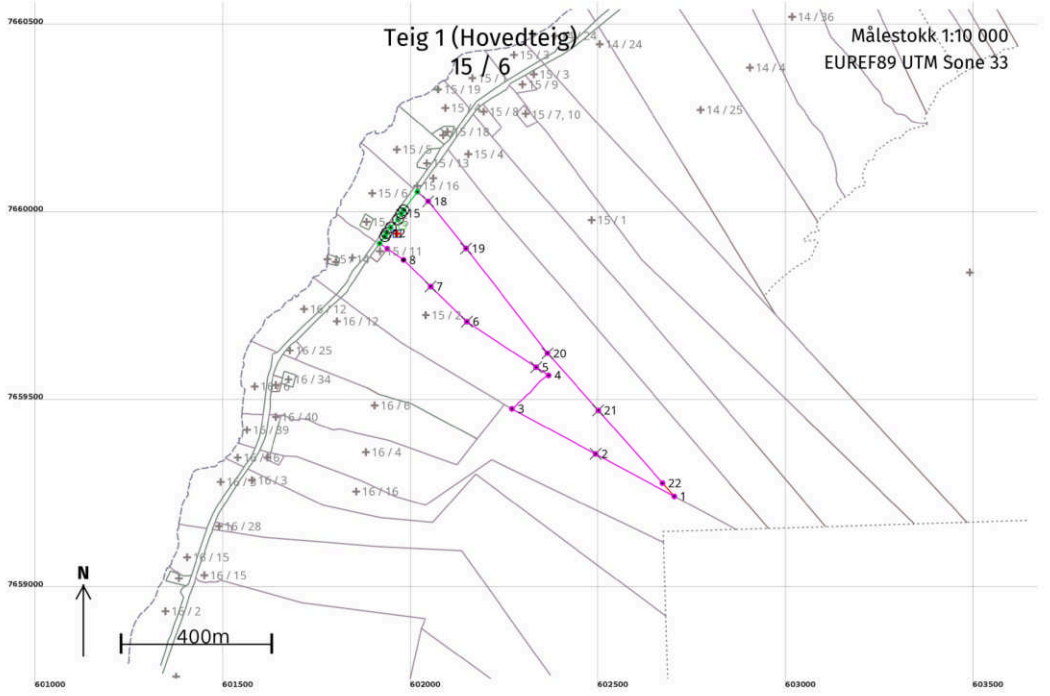
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1020 Kastnesveien 246	H0101	Bolig	0	0		0	0	15/6





Areal og koordinater

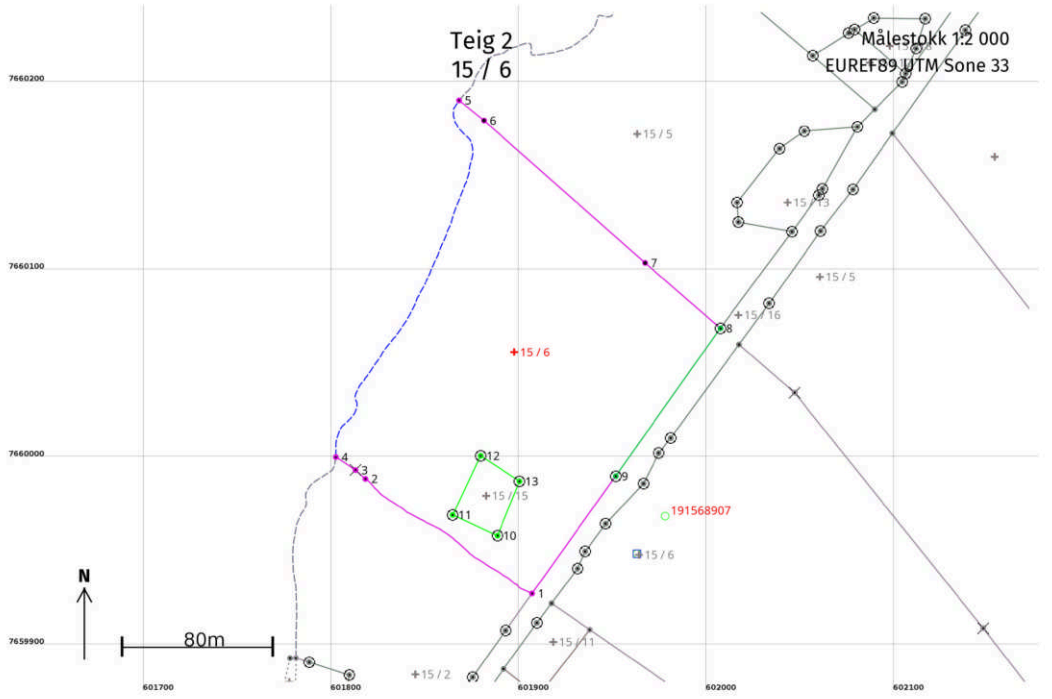
Areal: 105 229,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7659949 **Øst:** 601964

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7659250,34	602702,30	237,97	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7659363,07	602492,72	253,18	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7659483,46	602270,00	132,68	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
4	7659572,14	602367,17	39,51	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7659593,88	602334,18	221,01	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7659715,41	602149,58	133,46	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7659808,32	602053,77	102,24	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	7659880,00	601980,87	52,12	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	7659909,54	601937,93	24,78	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	7659923,58	601917,51	23,12	Geometrisk hjelpepunkt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
11	7659942,08	601931,38	10,07	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
12	7659951,26	601935,51	18,29	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
13	7659965,96	601946,39	29,28	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7659987,31	601966,43	18,21	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
15	7660003,57	601974,63	10,19	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
16	7660011,52	601981,00	61,79	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
17	7660061,43	602017,42	39,12	Geometrisk hjelpepunkt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
18	7660035,79	602046,96	160,70	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	7659910,40	602147,46	353,38	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
20	7659631,24	602364,14	203,95	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
21	7659478,99	602499,85	258,08	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
22	7659285,76	602670,93	47,31	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 1000	



Areal og koordinater

Areal: 25 697 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7660057 **Øst:** 601898

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7659928,80	601907,16		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			108,55	Følger midten av elv eller bekk		200	
2	7659989,88	601818,45		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			7,05				
3	7659994,57	601813,18		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			12,64				
4	7660001,48	601802,60		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			213,78	Hjelpelinje vannkant		200	
5	7660191,39	601868,29		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			17,04				
6	7660180,69	601881,55		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			114,42				
7	7660104,93	601967,30		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			53,17				
8	7660070,08	602007,45		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			96,48				
9	7659991,31	601951,74		Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
			76,78				

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
10	7659959,59	601888,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	94 GNSS: Fasemåling, andre metoder	5	
			26,24			6	
11	7659970,65	601864,88	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	94 GNSS: Fasemåling, andre metoder	5	
			34,83			6	
12	7660002,14	601879,76	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	94 GNSS: Fasemåling, andre metoder	5	
			24,75			6	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
13	7659988,58	601900,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	94 GNSS: Fasemåling, andre metoder	5	
			31,29			6	

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 FINNSNES
RINGVEIEN 49
9300 FINNSNES

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Marianne Bartholdsen Johansen - 12250140
Vår referanse: 3796895/26800352
Bestilling: C3 2025-07-24 133

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2152740	200	28.10.2024	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5528 DYRØY	15	6	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tom skjema

Skjøte

Innsenders navn: Knut Bergli
Adresse: Kvitbekkgata 58
Postnr: 2316 Poststed: Hamar
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr: [redacted] Ref nr

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 2152740 Tinglyst: 28.10.2024
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1926	Dyroy	15	15			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale: ☒ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel herunder enerseksjon, skal andelens størrelse oppgis: Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd
Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off vei ☐ A Annet
Type bolig: ☐ FB Fritliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 3000,-
Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

kr 950.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr	Navn	Ideell andel
[redacted]	Knut Bergli	

	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Trine Lise Westgård	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Veirett til Gnr 15 / Bnr 15 over Gnr 15 / Bnr 6 og videre til båtutsettingsplass.
Gnr 15 / 15 har rett til fortøynings/oppdragingsplass av båt på 15/6. Veirett til eiendom og båtutsettingsplass er på allerede eksisterende veier.

Dato	Utstederens underskrift
22.10.2024	Knut Bergli

GA-5400 B Godkj (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Eier av Gnr 15 / Bnr 6 har forkjøpsrett ved salg til markedspris av 15/15 inkludert bygninger.
Forkjøpsrett gjelder ikke ved arv.
Kjøper gis rett til å rydde / felle skog på de tilstøtende områdene rundt tomten slik at utsikten i særlig grad ikke forringes.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted
04.08.2024	Brøstadbotn

Kjøpers/erververs underskrift: Trine Lise Westgård
Gjenta med blokkbokstaver: Trine Lise Westgård

8. Erklæring om sivilstand mv.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
04.08.2024	Brøstadbotn

Utsteders underskrift: Knut Bergli
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver: Knut Bergli

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
04.08.2024		Anne lise Bergli

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: Ingebjørg Jensen
Gjenta med blokkbokstaver: INGEBJØRG JENSEN
Adresse: Svehaug 28B 5535 Haugesund

2. Vitnes underskrift: Tore Jensen
Gjenta med blokkbokstaver: TORE JENSEN
Adresse: PB 19 9316 Brøstadbotn

Bortfesters underskrift
Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
04.08.2024	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Brøstadbotn 04.08.2024		
Fødselsnr./Org.nr	**Underskrift**	**Gjenta med blokkbokstaver**
14055537594	Knut Bergli	Knut Bergli

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
04.08.2024	Anne-Lise Bergli	Anne Lise Bergli

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: Ingebjørg Jensen
Gjenta med blokkbokstaver: INGEBJØRG JENSEN
Adresse: Svehaug 28B 5535 Haugesund

2. Vitnes underskrift: Tore Jensen
Gjenta med blokkbokstaver: TORE JENSEN
Adresse: PB 19 9316 Brøstadbotn

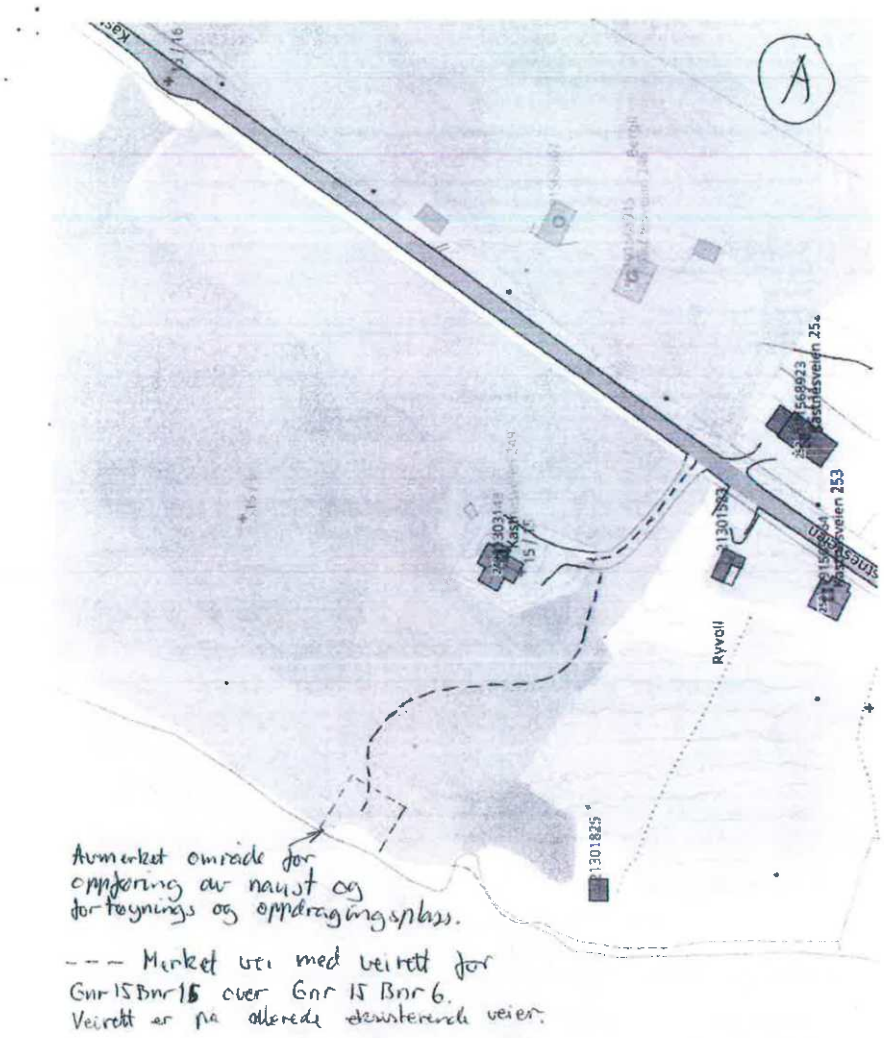
Innsending og veiledning

Ferdig utfylt skjøte sender du i to eksemplarer til:

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Hjelp til utfylling av skjøtet finner du på siden, www.kartverket.no/skjote
Mer informasjon om tinglysing finner du også på vår nettside, www.kartverket.no/eiendom

Dato	Utstederens underskrift



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 FINNSNES
RINGVEIEN 49
9300 FINNSNES

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Hilde Johansen - 12250140
Vår referanse: 3811607/26926072
Bestilling: C3 2025-08-20 (3) 129

Dato
20.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2329	80	11.9.1963	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5528 DYRØY	15	6	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Dagbok nr. 2342 19 63
Senja sorenskriverembete

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg
(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1955)

ERKLÆRING

Undertegnede Sverre Bergli Prestadbotn søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning~~/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1]) gjennom/langs med fylkes- veg 852 ved (min) eiendom(men)[1])
gnr. 15 bnr. 6 i Lyngy herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2])

Til vitterlighet:
1. Astrid Kristensen
2. Johan Evertsen

Bergli, den 22. aug. 1963

Sverre Bergli

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Bergli, den 22. aug. 1963

Sverre Bergli

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

KASTNESVEIEN 246

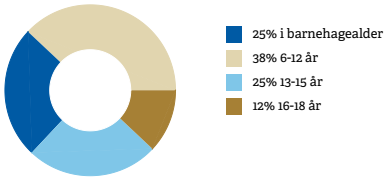
OFFENTLIG TRANSPORT

Skjæret Linje 322	**5 min** 0.5 km	
Bardufoss lufthavn	**58 min**	

SKOLER

Elvetun skole (1-10 kl.) 91 elever, 10 klasser	**10 min** 9.2 km
Sjøvegan videregående skole 330 elever	**35 min** 37.5 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	**50 min** 48.9 km

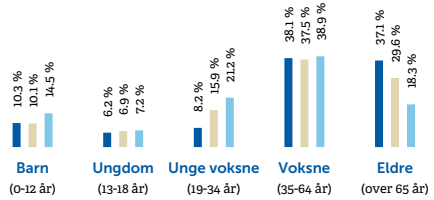
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hundstrand	97	69
Kommune: Dyrøy	1 068	664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dyrøy barnehage (1-5 år) 24 barn	**11 min** 9.5 km

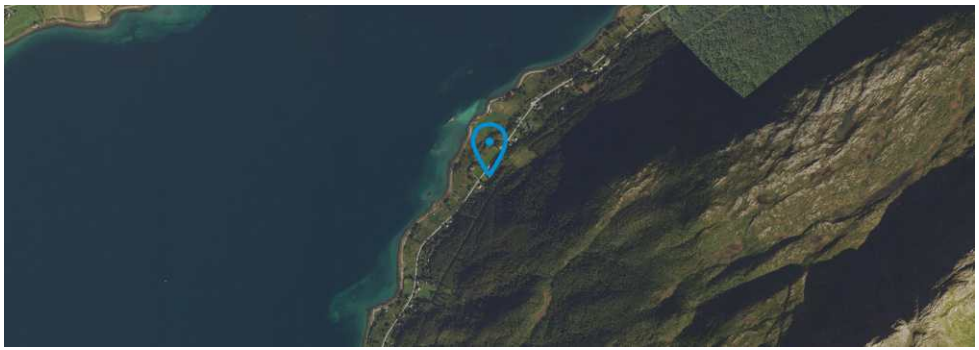
DAGLIGVARE

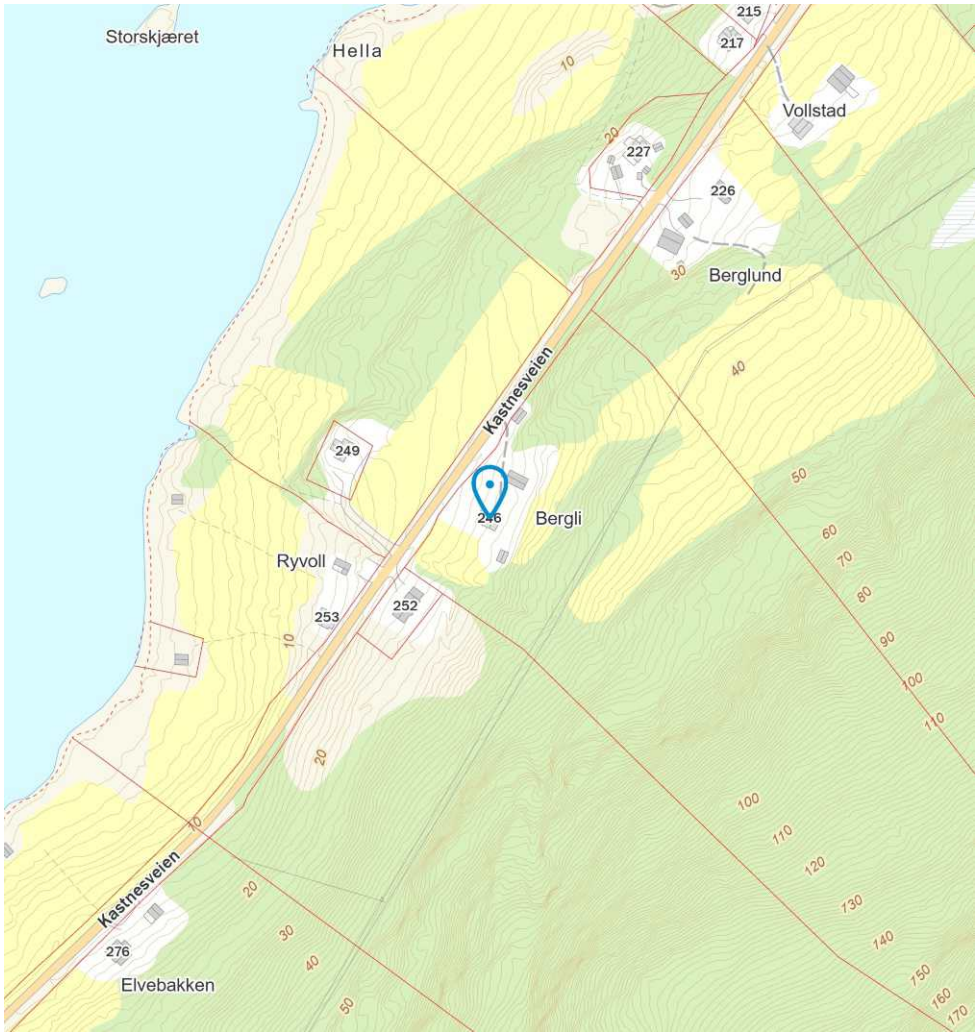
Coop Prix Brøstadbotn Post i butikk, PostNord	**12 min** 9.9 km

SPORT

Dyrøyhallen Aktivitetshall	**10 min** 8.8 km
Elvetun skole Ballspill	**11 min** 9.2 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

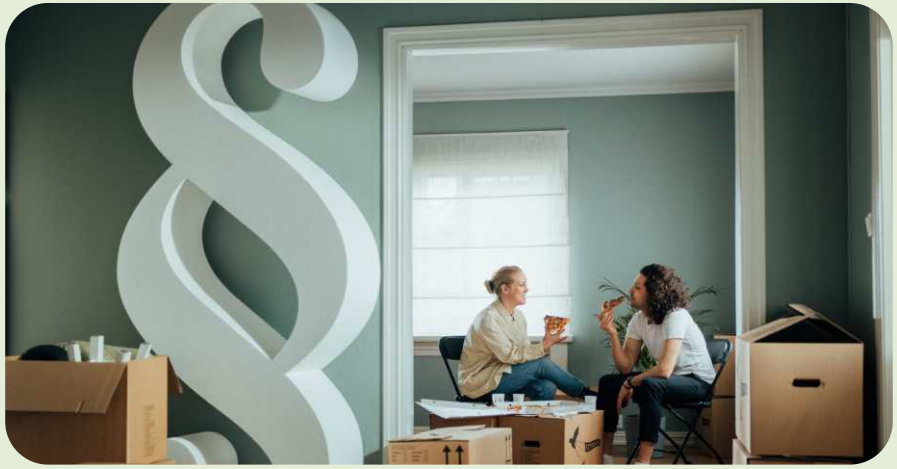
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 12250140 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Kastnesveien 246, 9311 Brøstadbotn.
Gnr. 15, Bnr. 6, Dyrøy kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 12250140
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.04.2026

Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Finnsnes
Ringveien 49, 9300 Finnsnes

eiendomsmegler1.no