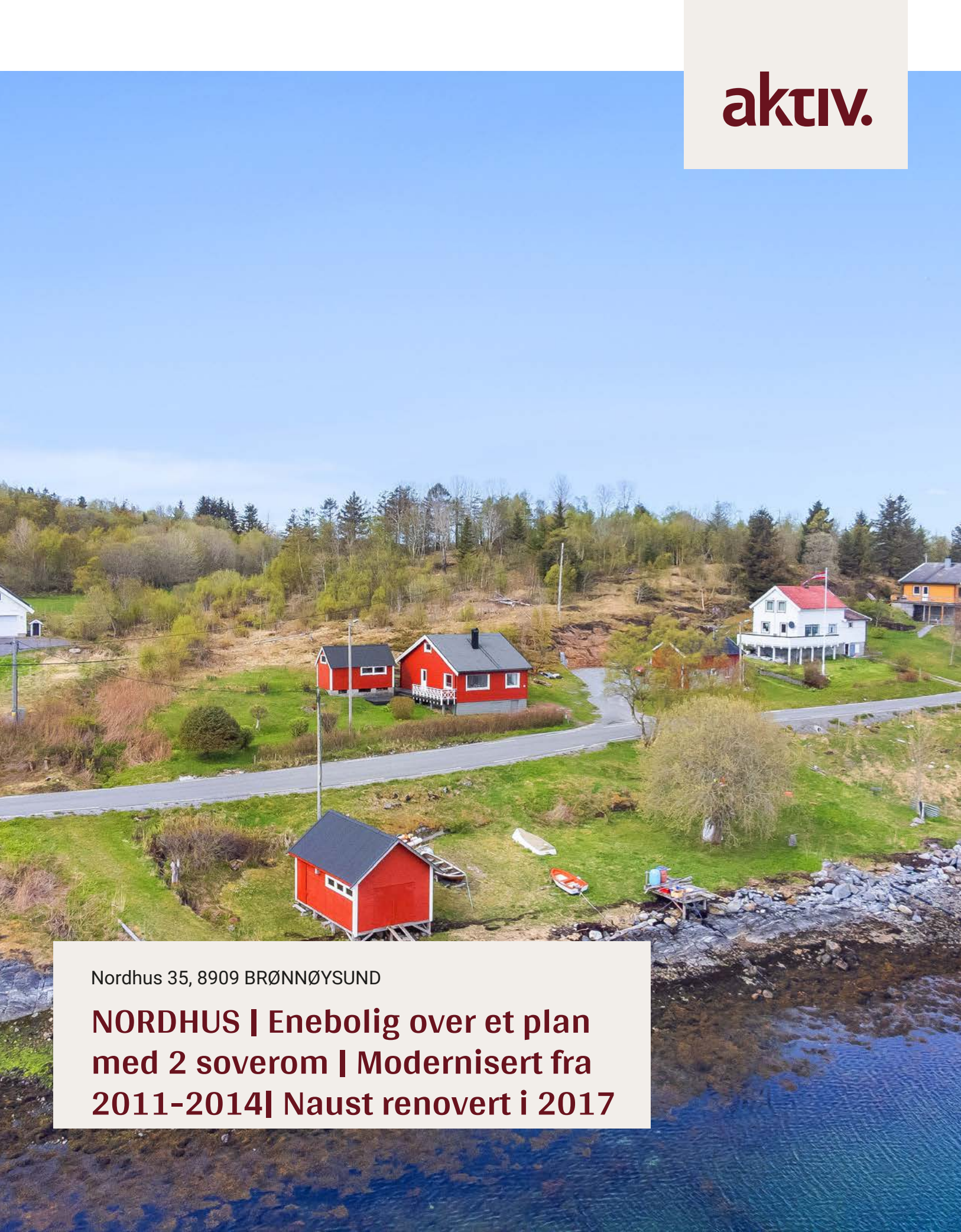


aktiv.



Nordhus 35, 8909 BRØNNØYSUND

**NORDHUS | Enebolig over et plan  
med 2 soverom | Modernisert fra  
2011-2014| Naust renovert i 2017**



Eiendomsmegler MNEF

## Elin Edblad

**Mobil** 452 36 599

**E-post** elin.edblad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

Storgata 58, 8901 Brønnøysund.

TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 32 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 282 640,-  
**Selger:** Annette Vik Roalkvam  
Magne Roalkvam

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 83/156 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 629.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 94, bnr. 30 og 37  
**Oppdragsnr.:** 1805260025

# NORDHUS | Enebolig over et plan med 2 soverom | Modernisert fra 2011-2014| Naust

Velkommen til Nordhus 35

Eiendommen har attraktiv og sjønær beliggenhet med flott utsyn mot Nordhussundet, omkringliggende øyer og fjellandskap.

Eneboligen er oppført i 1962 går over ett plan og inneholder entré/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og to soverom. Stuen har store vindusflater mot sjøen som gir godt lysinnslipp og nær kontakt med omgivelsene, samt utgang til sørvestvendt veranda med adkomst til hagen.

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker, trær, naturtomt og synlig berg, og har gode sol- og lysforhold. Eiendommen er bebygget med enebolig, uthus/anneks og naust.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Energiattest .....	136
Budskjema .....	147

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 83 m<sup>2</sup>

BRA - e: 73 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 156 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 29 m<sup>2</sup> - Inneholder: To boder.

#### Hovedetasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> - Inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

TBA: 23 m<sup>2</sup>

#### Loftsetasje

BRA-i: 17 m<sup>2</sup> - Inneholder: To boder.

### **Uthus**

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> - Inneholder: Uthus.

### **Naust**

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> - Inneholder: Naust.

### **Ikke målbare arealer**

På loftsetasjen har takstmannen satt 7 m<sup>2</sup> som ikke måleverdig areal.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

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

Ja, el-arbeider, en ny kurs.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

629.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen består av en opparbeidet boligtomt med enebolig og tilhørende uthus/naust. Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, plenarealer, busker og trær, samt innslag av naturtomt og synlig berg som gir eiendommen et naturlig og harmonisk uttrykk. Mot veien i øst er det etablert hekk som skjerner uteområdet på en god måte. Fra eiendommen er det flott utsyn mot Nordhussundet, sjø, omkringliggende øyer og fjellandskap. Tomten har gode lys- og solforhold som bidrar til trivelige uteområder gjennom dagen. Mellom boligen og uthuset er det oppført en veranda som binder bygningsmassen naturlig sammen og gir enkel adkomst videre ned til hagen. Det bemerkes at deler av opparbeidet areal kan ligge utenfor registrerte eiendomsgrenser.

Naustet ligger på egen teig (teig 2) på nedsiden av veien mot sjøen, tilhørende gnr. 94 bnr. 37. For nausttomten foreligger det ikke utgåtte grenser i kartgrunnet, og arealet er oppgitt som ukjent i kommunens matrikkelbrev. Ved søk i Eiendomsverdi er følgende registrert for nausteiendommen:

«Ubebygd: 1813-94/37 Bruksnavn VEISETH 2 Etablert dato 03.10.1973 Selveier tomt 315 m<sup>2</sup>».

Det tas forbehold om at nausttomten kan være vesentlig mindre enn oppgitt areal, og endelig størrelse må avklares ved oppmåling. Det vises også til kommunens matrikkelbrev hvor teigen for naustet er omtalt.

Ifølge selgers egenerklæring gjelder salget to eiendommer med separate bruksnumre, da naustet ligger på egen eiendom. Eiendommene er etter det opplyste ikke oppmålt. Grensene er beskrevet i eldre dokumenter og ved grensemerker i terrenget, og grensene som fremkommer i elektroniske kart kan avvike fra de faktiske grensene.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i landlige omgivelser sør på Nordhus, ca. 5,9 km fra Brønnøysund sentrum. Det er småskole og to barnehager nord for eiendommen, men fremtidig status for disse er ukjent. Området byr på kort avstand til rekreasjonsområder som utmark og sjø, og eiendommen har privat avkjøring fra FV 7234, som passerer like øst for eiendommen. Trafikk og støy fra denne veien må påregnes.

### **Adkomst**

FV 7234 passerer like øst for eiendommen. Privat avkjøring inn til eiendommen nord for boligen.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Gøran Heimen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Iht. tilstandsrapport

Eneboligen er opprinnelig fra 1962 og ble tilbygget i 1983. Byggegrunnen består av fjell, samt tilkjørte og stedlige masser. Grunnmuren er utført i betongstein, med plass-støpte ringmurer til tilbygget. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra 1962 og 1983, med liggende bordkledning. Fasaden mot øst og sør har bindingsverk fra byggeåret og kledning fra 2013. Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med loft, tekket med pappshingel. Over inngangsdøren er det et skråtak tekket med bølgeeternitt. Takrenner og nedløp fra 2014 er i metall/aluminium, og det er montert vannbordbeslag på vindskiene. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag over kjeller og krypkjeller. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980, 1983, 1985, samt noen som ble skiftet i perioden 2012–2016.

Hovedytterdøren er en malt dør med tolags glass fra 2009, og det er en malt altandør i tre. Til kjelleren er det montert en tredør. Mot sør finnes en altan og en terrasse i trekonstruksjon. Ved hovedinngangen er det en strekkmetalltrapp, og det er trinn fra altanen til terrassen og videre til terrenget.

Eiendommen inkluderer et uthus fra tidlig 60-tall med plass-støpte ringmurer på fjell og stedlige masser. Det har bjelkelag i tre med tregulv og enkeltkledde vegger med malt kledning. Taket er et plassbygget saltak tekket med bølgeblikk, uten undertak.

Vinduene har enkle glass, og det er en plassbygget dør mot nord.

I tillegg finnes et naust som ble totalrenovert i 2017. Bygget er fundamentert til terreng med tresøyler under bjelkelag av tre med tregulv. Veggene er i bindingsverk med liggende kledning, uten vindsperre. Det er en plassbygget dør mot sør og doble dører mot sjø. Vinduene er i tre med enkle glass. Taket er et plassbygget saltak tekket med metallplater, uten undertak.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Verditakst**

Kr 1 250 000,-

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

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

2014: Legge gulv. Utført av faglært, Helgeland Maleservice as.

2014: Montere baderomspanel på vegger. Utført av ufaglært.

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

Ja.

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

2013: Vegger mot syd og øst etterisolert, ny kledning. Skiftet vinduer i stue, og verandadør. Utført av faglært, Bratli byggeservice as.

2014: Skiftet tak. Utført av ufaglært.

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

Vinduer på kjøkkenet bør skiftes, ett er punktert, begge er dårlige. Vinduet på loftet er også dårlig.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

2017: Naustet er renoveret. På vedskjulet er kledning byttet på tre vegger. Utført av ufaglært.

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

Små sprekker og riss i grunnmur. Lite forandring på de 16 årene siden vi overtok.

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

2011: Renovering av terrasse. Bygge platting ved terrassen. Utført av ufaglært.

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

Ukjent drenering. Fuktig kjeller.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Fuktig kjeller. Eventuell drenering er ukjent og det er trolig ikke gjort noe med drenering siden byggeår.

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

2014: Takrenner og nedløp, vannet ledes bort fra huset, det har bedret forholdene i kjelleren. Utført av ufaglært.

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

Fuktig kjeller.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Mus i kjeller og på loftet før oppgraderingen i 2013. Aldri mus inne i 1. etg i vår tid.

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

2013: Isolering, kledning, tetting, musesperre. Utført av faglært, Bratli byggeservice.

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

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

2014: Montere ny vedovn og stålpipe. Utført av faglært, Helgeland bygg as.

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

2026: Ny kurs og stikkontakt. Utført av faglært, Brønnøysund elektriske.

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

I 2014 ble det arbeidet med regulering, gang/sykkelveg.

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

Påbygg 1983.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, Påbygg, den delen som er soverom.

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

Boligsalgsrapport 2010.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?  
Hvitevarer er fra 2010, stekeovn er defekt.

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

- Spørsmål 16. Det finnes en septiktank/slamavskiller. den tømmes hvert 2. år og det er inkludert i kommunale avgifter.

- Salget gjelder to eiendommer med eiendomstomt og eget bruksnummer.

Eiendommene er ikke oppmålt så vidt jeg vet. Grensene er beskrevet i gamle dokumenter og med grensemerker. Grensene som vises på elektroniske kart er ikke nødvendigvis helt nøyaktige.

- Det som er der på visning følger med, ting som ikke er der følger ikke med.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innhold**

Enebolig over ett plan som inneholder entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og to soverom. Tilbygget i ca. 1983 med soverommene.

Boligen har adkomst via entré/gang som binder sammen alle rom i etasjen. Her er sikringsskap montert på vegg, samt himlingsluke med adkomst til kaldloft. Kjøkkenet har inngang både fra gang og stue, og er innredet med hvit profilert IKEA-innredning i over- og underskap med benkeplate i eik. I tillegg finnes et eldre, plassbygget høyskap. Det er vask i benkeplaten, samt fliser på vegg bak vask og komfyrplass. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, plass til komfyr, kjøkkenventilator med avtrekk ut og plass til kjøleskap. Alle hvitevarer medfølger i handelen, men det gjøres oppmerksom på at komfyren er defekt. Ved vinduet er det plass til et lite spisebord.

Videre kommer man inn til stuen, som har et stort vindu mot sørøst med utsikt mot Nordhussundet. Vindusflaten skaper en sømløs forbindelse til omgivelsene og lar naturen tre frem som rommets naturlige blikkfang. I stuen er det montert vedovn av merket Norpeis som sørger for god oppvarming. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt veranda på ca. 13 m<sup>2</sup> og en terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup> som strekker seg både mot uthuset og videre ned til hagen.

Boligen inneholder to soverom, hvor det ene vender mot nord og det andre mot sør. Det er innebygde garderobeskap i gangen mellom soverommene.

Kombinert bad og vaskerom ble renoveret i 2014 med nye baderomsplater på vegger og gulvbelegg. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderomsinnredning fra Foss Bad bestående av underskap med vask, overskap, speil og belysning. Badet har toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er etablert et provisorisk opplegg for vaskemaskin ved toalettet med vannkran uten egen vannlås, og avløp via toalett. Rommet har naturlig ventilasjon med én ventil i vegg og én ventil i himling.

Det er kjeller under bygget med inngang fra øst, hvor varmtvannsberederen er plassert. Tilbygget mot vest har krypkjeller med inngang fra nord.

Uthus/anneks inneholder ett rom. Det er ikke lagt inn strøm og bygningen er uisolert.

Naustet fremstår som totalrenovert i 2017. Opprinnelig naust er fra 1960-tallet, hvor toppsvill og takkonstruksjon er gjenbrukt. Naustet har plassbygget dør mot sør og plassbygde doble dører mot sjøen.

### **Standard**

Gulv: Belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
- Boligen ble tilbygget i 1983, og deler av vann- og avløpsanlegget som finnes i dag ble da etablert.
- Varmtvannsbereder fra 1996, kjøkkenet ble renovert ca. 2010 og badet i 2014. Det kan også finnes deler av anlegget fra disse årstallene.
- Innvendig stoppekran er plassert i kjeller.
- Det er avløpsrør av plast.
- Det er stakepunkt i kjeller og lufting til kaldt loft.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Sikringsskapet er plassert i entré. Kursfortegnelse i skapet.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Tak over inngangsdør: Avvik: Det er lite restlevetid igjen på tekkingen, og det mangler takrenner over inngangsdøren.

Raftkasser i gavlene: Avvik: Det gjenstår underkledning av raftkasser i gavlveggene.

Veggkonstruksjon: Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Dette gjelder vegger mot nord og vest. Det er eldre kledning i nord, hvor malingen blærer og løsner. Kledningen i vest har stedvis liten avstand til terreng. Fra egenerklæring: "Mus i kjeller og på loftet før oppgraderingen i 2013. Aldri mus inne i 1. etg i vår tid."

Vinduer: Avvik: Pakningene i vinduene er harde. Vinduer som er over 40 år gamle har økt risiko for skader som råte og punkteringer. Det er registrert noe omramming med begynnende skader på treverket. Det er rust på beslag over vannbordet mot nord.

Altandør: Avvik: Det er begynnende fuktskade på utsiden av dørspeilet på døren.

#### Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn: Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På stuen er det målt ca. 20 mm høydeforskjell fra øst til vest over ca. 7 meter. Bunnsvillen er ikke tilgjengelig for kontroll fra kjeller og krypkjeller.

Krypkjeller: Avvik: Ingen skader ble observert ved befaring. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt- og råteskader, samt begrenset inspeksjonsmulighet. Det anbefales jevnlig kontroll og god ventilasjon for å redusere risikoen for skader.

#### Våtrom

Overflater vegger og himling: Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er unøyaktig fuget mellom våtromsplater og sokkellist innenfor dusjveggene. Det har ikke vært mulig å kontrollere kvaliteten på fugene mellom våtromsplatene.

Overflater Gulv: Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er begrenset fall på deler av gulvet mot sluket, noe som kan medføre redusert avrenning av vann.

Sluket: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ventilasjon: Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tekniske Installasjoner

Vannledninger: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av anlegget er over 25 år. Det er ikke isolerte vannrør i kjeller.

Avløpsrør: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av anlegget er over 25 år gammelt, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert.

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

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

#### Tomteforhold

Grunnmur og fundamente: Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er noen sprekker og riss i murene mot nordøst og sørøst. Innvendig tresonit på flere murer er løs. Det kan finnes forhold som krever ekstra oppmerksomhet som overmale fuger og overflaler.

Terrengforhold - 1: Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene, noe som medfører unødig fuktbelastning av byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø. For naustet er kotehøyder ikke kontrollert. Stormflo vil, basert på kartdata, kunne nå inn til og forbi

bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er avvik: Det er ikke observert utvendig stoppekran.

Septiktank: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget er over 40 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for septiktanken.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Vinduer kjøkken og loft: Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Pakningene i vinduene er harde. Vinduer som er over 40 år gamle har økt risiko for skader som råte og punktering. Det er registrert omramming med begynnende skader på treverket. Det er rust på beslag over vannbordet mot nord.

Kjellerdør: Avvik: Døren er ikke en ytterdør og slår innover. Det mangler beslag under døren. Det er begynnende råteskade på terskelen.

Innvendig

Rom Under Terreng: Avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er ikke etablert moderne drenering eller fuktsikring. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for innredning.

Kjøkken

Komfyr: Avvik: Alt teknisk utstyr har stor usikkerhet knyttet til levetid og kan ha betydelige variasjoner utover fabrikkgarantier. Fra egenerklæring: "Hvitevarer er fra 2010, stekeovn er defekt."

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke etablert tettesjikt, som grunnmursplast, på muren. Det er observert noe fuktvandring i mur/dekke mot øst. Fra egenerklæringen opplyses det om ukjent drenering og fuktig kjeller. Det fremgår at eventuell drenering er ukjent, og at det trolig ikke er gjort tiltak med dreneringen siden byggeår.

Forstøtningsmurer: Avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Murene har skader som følge av alder og påvirkning fra jordtrykk og frost.

Betongtrappen har også skader.

Terrengforhold: Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrengtet fra murene. Dette medfører unødig fuktbelastning av byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø. Fra vest faller terrengtet mot krypkjelleren, og inne i krypkjelleren faller terrengtet mot kjellermuren.

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

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

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

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

Eiendommen selges med alt av møbler, inventar og øvrig løsøre som fremkommer på visning, med mindre annet er særskilt opplyst.

Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vil dette ikke bli installert før overtagelse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2017: På vedskjulet er kledning byttet på tre vegger. Naustet er total renoveret, lite igjen av det opprinnelige bygget.

2016: To vinduer på stuen og ett vindu på badet ble skiftet i perioden 2012-2016.

2014: Badet ble delvis renoveret. Ny vedovn og stålpipeline. Nytt taktekke. Nye takrenner og nedløp.

2013: Renovering: Etterisolert to vegger med kledning, noe vinduer og dør.

2011: Eier har siden 2011 pusset opp deler av boligens overflater. Kjøkkenet er fra da nye eiere overtok boligen i 2011. Renoveret altan, ny terrasse.

2009: Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass. Døren er produsert i 2009.

1983: Utbygging: Boligen ble utvidet med to soverom mot vest.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det medfølger en TV-antenne, selger har brukt RiksTV. Kjøper må tegne eget abonnement. Eiendommen har ikke lagt inn fiber.

### **Parkering**

Det er parkering for to biler mot nord på gruset innkjørsel/oppstillingsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad moderat til lav aktsomhet.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen blir oppvarmet ved elektrisitet og vedfyring. Elektriske varmekabler på bad. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn fra 2014.

Innhentet opplysning fra piper og ildsted (30.03.2026)

Antall i bruk: 1

Sist feid/kontrollert: 27.08.2024

Det foreligger ingen pålegg eller avvik vedrørende piper og ildsteder.

Sist tilsyn utført dato: 18.03.2026.

- Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk men selger opplyser at det er utført en sikkerhetskontroll 13.10.2020 uten feil og mangler. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

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

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 1 250 000,-

### **Omkostninger kjøper**

1 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

32 640 (Omkostninger totalt)

49 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 282 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 299 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 302 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 112,- for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer. I tillegg kommer renovasjon kr. 5 897,- fordelt på seks terminer.

Nb! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2025 og neste tømming etter ordinær rute vil bli i 2027. Kommunen opplyser om at gebyret for slamtømming avhenger av størrelsen på slamavskilleren. Standardgebyret på 3 393,- ink. mva. er for en slamavskiller fra 0-4 m<sup>3</sup>. Ut over dette er det kr 848,- ink. mva. pr m<sup>3</sup> over 4 m<sup>3</sup>.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 395 332,- for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 581 326,- for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi innhentet fra altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 94, bruksnummer 30 og 37 i Brønnøy kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

11.12.1961 - Dokumentnr: 2146 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1813 Gnr:94 Bnr:19

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Enebolig:

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Tilbygg til boligen ca. 1983:

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.11.1984. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Isolering av ventilasjonskanal på kvist.
- Kryperomsluke og ventiler i grunnmur.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tegninger:

Tilbygg til boligen: Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 04.05.1982. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Uthus og naust: Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Privat avkjøring inn til eiendommen nord for boligen.

Vann: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Boligen ble tilbygget i 1983, og deler av vann- og avløpsanlegget som finnes i dag ble da etablert. Varmtvannsbereder fra 1996, kjøkkenet ble renoveret ca. 2010 og badet i 2014. Det kan også finnes deler av anlegget fra disse årstallene.

Innvendig stoppekran er plassert i kjeller. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og kan være fra 1983 eller nyere.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarung.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1983. Det er septiktank/slamavskiller med overløp til under laveste lavvann, i henhold til byggetillatelse fra 1983. Septiktanken kan være av glassfiber. Septiktanken kan også være fra 1983, da det også ble søkt om utslippstillatelse dette året. Forutsatt slamavskiller, utløp til sjø under laveste lavvann og minst 4 m<sup>3</sup> tank. Tanken er plassert nord-nordøst for boligen og ligger utenfor eiendommens grenser ifølge kart. Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarung.

Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav til størrelse og renskrav, kan det bli gitt pålegg om utbedring ved en senere anledning.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy, og er i kommuneplanen avsatt til LNFR-formål (Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift). Dette innebærer at området i hovedsak er regulert for landbruks- og friluftsmål, og at ny bebyggelse, fradeling og større utvidelser normalt er begrenset og krever særskilt godkjenning fra kommunen. Mindre tiltak og bruksendringer kan i

enkelte tilfeller tillates etter nærmere vurdering.

Eiendommen ligger også innenfor bestemmelsesområde for Brønnøysund lufthavn (1), som medfører byggerestriksjoner og høyderestriksjoner knyttet til flynavigasjonsanlegg og hinderflater for luftfarten. For nærmere beskrivelse av LNFR-formål, se kapittel 5 i vedlagt bestemmelser.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid i området pr. 13.04.2026. Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen og boligen blir ikke ytterligere vasket og rengjort før overtagelsen uten selges slik den fremstår på visning.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport datert 04.05.2026
- Egenerklæring datert 15.05.2026
- Tegning/fasade for tilbygget
- Byggemelding for tilbygget
- Midlertidig brukstillatelse for tilbygget
- Matrikkelrapport
- Matrikelbrev
- Grunnkart
- Ledningskart
- Kommuneplan
- Energiattest

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon 4,39 % av salgssum, minimum kr. 65 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 11 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 260,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

### **Ansvarlig megler**

Elin Edblad  
Eiendomsmegler MNEF  
[elin.edblad@aktiv.no](mailto:elin.edblad@aktiv.no)  
Tlf: 452 36 599

### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580  
Storgata 58,

### **Salgsoppgavedato**

13.05.2026





















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nordhus 35, 8909 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 94, bnr. 30

## Markedsverdi

### 1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 20320-1795

Eiendomsverdi ref nr: TC7485

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

## Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

gheimen@goheim.no

906 12 231



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Liten funksjonell enebolig opprinnelig fra 60-tallet, alder ca. 64 år. Tilbygget i ca. 1983, sist omsatt i 2011, eiere har utført variert oppsiing/renovering og vedlikehold.

Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Med referanse til alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillende dagens forskriftskrav.

Hensyntatt alder, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

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

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekning av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan oppdages ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er synlig undertak fra loftet; undertak i øst er fra 2014, mens det er eldre undertak mot vest.

Taket har noe begynnende vekst av mose, som bør fjernes som en del av løpende vedlikehold.

Det er nye vindskier fra 2014, som bør males.

Det er montert vannbordsbeslag på vindskiene.  
Over inngangsdøren er det et lite skråtak tekket med bølgeeternitt. Det er ikke montert takrenner her.  
Takrenner og nedløp fra 2014, utført i metall/aluminium.  
Takednløp er ledet vekk fra muren i 2014, men ble ikke funksjonstestet ved befaring.  
Det anbefales å montere løvsamlere i takrennene.  
Det er montert takstige og pipebeslag. Sist feid/kontrollert

27.08.2024 uten anmerkninger.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1962 og ca. 1983. Fasaden har liggende bordkledning og fremstår som relativt nymalt. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Fasaden på øst- og sørveggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning her består av liggende bordkledning fra 2013.

Fasaden fremstår som relativt nymalt.

Ifølge egenerklæring ble arbeidet utført i 2013 av Bratli Byggservice AS, og omfattet etterisolering samt ny kledning på vegger mot sør og øst.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med loft.

Adkomst via loftsluke med stige, hvor luken er plassert i entréen. Fremstår som et kaldt loft, selv om ett rom er innredet og kledd med panel.

Undertak av bord; undertak fra ca. 2014 i øst.

Ved etterisolering og eventuell innredning må det etableres god lufting, tett dampspærre, større vindu, trapp, og det må søkes om bruksendring.

TG 1 er gitt slik det fremstår ved befaring: kaldt loft, ingen skader eller større avvik.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot vest er fra 1983, og vinduer mot nord er fra 1985.

På kjøkkenet mot nordøst samt på loftet i sør er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på kjøkkenet er fra 1980, og vinduer på loftet er fra 1985.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. To vinduer på stuen og ett vindu på badet ble skiftet i perioden 2012–2016.

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass. Døren er produsert i 2009.

Bygningen har en malt altandør i tre med tolags glass.

Til kjelleren er det montert en tredør.

Mot sør er det en altan på ca. 13 m<sup>2</sup> og en terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>.

Det er adkomst fra både terreng og stue.

Konstruksjonen er oppført i tre.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av terrasse. Bygge plattning ved terrassen."

Strekkmetalltrapp ved hovedinngang med ukjent opprinnelse.

To trinn fra altan til terrasse, og to trinn fra terrasse til terreng. Disse er fra ca. 2011.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene har normal slitasje ut fra alder.

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Eier har siden 2011 pusset opp deler av boligens overflater.

Ingen spesifikke skader ble observert ved befaring.

Innvendige overflater fornyes normalt ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag over kjeller (fra 1962) og over krypkjeller (fra 1983).

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Helgeland bygg as  
Beskrivelse av arbeidet: Montere ny vedovn og stålpipe.

Fra feier i meglerpakken:

# Beskrivelse av eiendommen

«Sist feid 27.08.2024. Siste tilsyn 18.03.2026.»

Ingen avvik eller pålegg registrert.

Det er kjeller under bygget.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, deler av denne er tildekket med tresonit.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, det er heller ingen oppforede gulv, eller isolert utforede vegger i kjeller.

Tilbygget mot vest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte, glatte dører fra 1960- og 1980-tallet.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet ble delvis renoveret i 2014, jf. egenerklæring.

Gjeldende byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Fakturaer og sjekklister for gulvet.

Gulvbelegget er utført av faglært, mens veggplatene ikke er montert av faglært.

Veggene har baderomsplater fra 2014.

Taket har himlingsplater fra 1980-tallet.

Gulvet har vinylbelegg fra 2014.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Lokalt fall mot sluk ute på gulvet er målt til 10 mm.

Det er ekstra god oppkant ved dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, belegg fra 2014.

Det er et plastsluk med ukjent opprinnelse. Sluket kan være fra 1983.

Rommet har innredning med underskap, en vask, overskap, speil og belysning.

Det er toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er provisorisk opplegg for vaskemaskin ved toalett med en kran for vann, uten egen vannlås, og avløp via toalett.

Det er ikke fuget i rørgjennomføringer under vask, men det er fuget bak vask mot veggplater.

Det er naturlig ventilasjon. Det er én ventil i vegg og én ventil i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré mot dusjkabinett. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt ved befaring. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på badet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra da nye eiere overtok boligen i 2011.

Innredningen har godt med skap- og skuffeplass, samt profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det finnes et plassbygget, eldre høyskap.

Det er vask i benkeplaten og fliser på vegg bak vask og komfyrplass.

På gulvet er det gulvbelegg som ligger løst på gulvet.

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Boligen ble tilbygget i 1983, og deler av vann- og avløpsanlegget som finnes i dag ble da etablert.

Varmtvannsbereder fra 1996, kjøkkenet ble renoveret ca. 2010 og badet i 2014. Det kan også finnes deler av anlegget fra disse årstallene.

Innvendig stoppekran er plassert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Det er stakepunkt i kjeller og lufting til kaldt loft.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Kursfortegnelse i skapet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell, som er synlig i kjeller og krypkjeller.

Under deler av bygget mot øst er det tilkjørte og stedlige masser.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

Dreneringen, dersom den finnes, er fra 1962.

Bygningen har grunnmur i betongstein og plass-støpte ringmurer til tilbygget.

Murene er relativt nymalt.

Fra egenerklæring:

"Små sprekker og riss i grunnmur. Lite forandring på de 16 årene siden vi overtok."

Forstøtningsmuren til kjellertrappen er utført i betong.

Eiendommen ligger i en øst-sørøstvendt helning. Boligen har ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresone, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Naustet ligger innenfor risikoområder for stormflo. Risikoscore totalt: 1.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1983. Det er septiktank/slamavskiller med overløp til under laveste lavvann, i henhold til byggetillatelse fra 1983.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og kan være fra 1983 eller nyere. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken kan være av glassfiber. Septiktanken kan også være fra 1983, da det også ble søkt om utslippstillatelse dette året.

Forutsatt slamavskiller, utløp til sjø under laveste lavvann og minst 4 m<sup>3</sup> tank.

Tanken er plassert nord-nordøst for boligen og ligger utenfor eiendommens grenser ifølge kart.

Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring.

Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav til størrelse og rensekraft, kan det bli gitt pålegg om utbedring ved en senere anledning.

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

[Gå til side](#)

Trapper og trinn på eiendommen, altaner og rekkverk, radon og stormflo.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Kommunen har ingen opprinnelig informasjon om boligen. Boligen er tilbygget i 1983, det er levert tegninger datert 04.05.1982, godkjent byggemelding fra 27.09.1983 og midlertidig brukstillatelse fra 01.11.1984.

Tegningen viser innredet hovedplan, dette stemmer med dagens innredning.

For plantegning kjeller, loft og helhetlige fasadetegninger, anbefales dette utarbeidet.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen opprinnelig eller nyere informasjon om bygget.

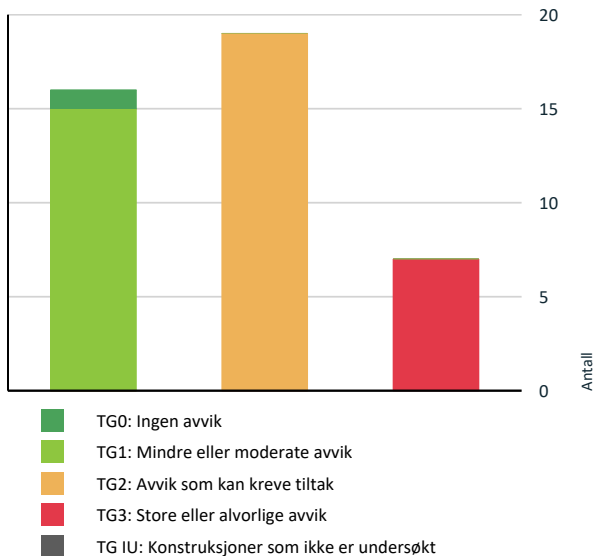
### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen opprinnelig eller nyere informasjon om bygget.

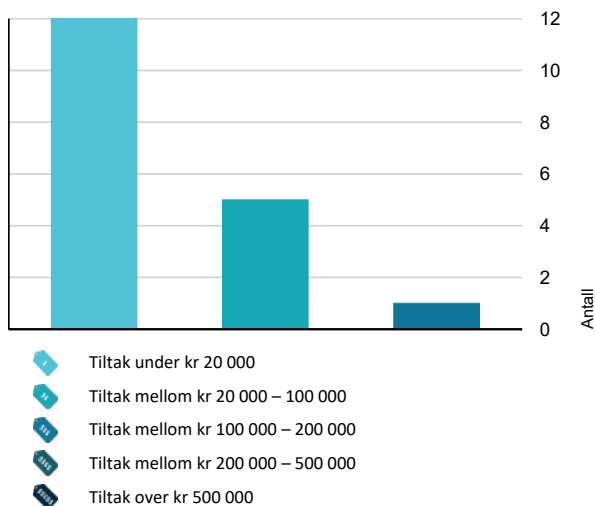
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer kjøkken og loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Komfyr [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Tak over inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Raftkasser i gavlene. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold - 1 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Fra BSR 2010

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert

### Tilbygg / modernisering

1983	Utbygging	Boligen ble utvidet med to soverom mot vest.
2013	Renovering	Etterisolert to vegger med kledning, noe vinduer og dør.
2014	Renovering	Nytt taktekke. Nye takrenner og nedløp.
2014	Renovering	Badet ble delvis renoveret
2011	Renoveing	Renoveret altan, ny terrasse.
2014	Renovering	Ny vedovn og stålpipes.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan oppdages ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er synlig undertak fra loftet; undertak i øst er fra 2014, mens det er eldre undertak mot vest.

Taket har noe begynnende vekst av mose, som bør fjernes som en del av løpende vedlikehold.

Det er nye vindskier fra 2014, som bør males.

Det er montert vannbordbeslag på vindskiene.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Egenerklæring



# Tilstandsrapport



## TG 2 Tak over inngangsdør

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Over inngangsdøren er det et lite skråtak tekket med bølgeeternitt. Det er ikke montert takrenner her.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite restlevetid igjen på tekkingen, og det mangler takrenner over inngangsdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres takrenner og eventuelt utbedres tekking for å sikre tilstrekkelig vannavrenning.

Konsekvensen av manglende takrenner og lite restlevetid på tekkingen er økt risiko for fuktskader på fasade og konstruksjon, samt redusert levetid på taket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Raftkasser i gavlene.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

I gavlveggene er det takutsikk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår underkledning av raftkasser i gavlveggene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette gir adkomst til blant annet småfugler for reirbygging. Det bør etableres ratkaser i begge gavlveggene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp fra 2014, utført i metall/aluminium.

Taknedløp er ledet vekk fra muren i 2014, men ble ikke funksjonstestet ved befarig.

Det anbefales å montere løvsamlere i takrennene.

Det er montert takstige og pipebeslag. Sist feid/kontrollert 27.08.2024 uten anmerkninger.

**Årstall: 2014**

**Kilde: Egenerklæring**



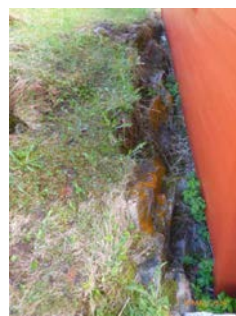
# Tilstandsrapport



Det bør etableres musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i bygningen. Manglende musesperre medfører økt risiko for inntrenging av skadedyr, som kan forårsake skader på konstruksjonen og redusere byggets levetid.

Det bør også vurderes tiltak for å utbedre kledning med blærende eller løs maling, samt sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risiko for fuktskader. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av kledningen og økt fare for råte og fuktinntrenging.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vest



Vest

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1962 og ca. 1983. Fasaden har liggende bordkledning og fremstår som relativt nymalt. Kledning i nord er av eldre opprinnelse. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Dette gjelder vegger mot nord og vest.

Det er eldre kledning i nord, hvor malingen blærer og løsner. Kledningen i vest har stedvis liten avstand til terreng.

Fra egenerklæring:

"Mus i kjeller og på loftet før oppgraderingen i 2013. Aldri mus inne i 1. etg i vår tid."

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



Nord

# Tilstandsrapport



Nord

## TG 1 Fasaden øst og sør

### Beskrivelse

Fasaden på øst- og sørveggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av liggende bordkledning fra 2013. Fasaden fremstår som relativt nymalt. Ifølge egenerklæring ble arbeidet utført i 2013 av Bratli Byggservice AS, og omfattet etterisolering samt ny kledning på vegger mot sør og øst.

Årstall: 1962



Øst



Øst



Sør



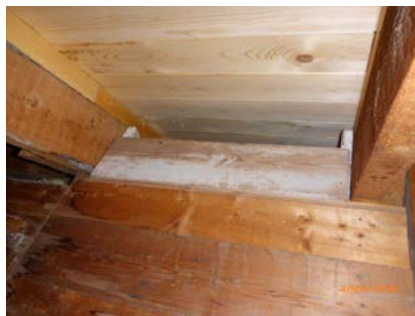
Sør

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med loft. Adkomst via loftsluke med stige, hvor luken er plassert i entréen. Fremstår som et kaldt loft, selv om ett rom er innredet og kledd med panel. Undertak av bord; undertak fra ca. 2014 i øst. Ved etterisolering og eventuell innredning må det etableres god lufting, tett dampsperr, større vindu, trapp, og det må søkes om bruksendring. TG 1 er gitt slik det fremstår ved befaring: kaldt loft, ingen skader eller større avvik.



# Tilstandsrapport



Pakninger bør skiftes ut, og omramming med begynnende skader på treverk bør utbedres for å forhindre videre forringelse og råteskader.

Rust på beslag over vannbord mot nord bør fjernes, og beslagene behandles for å hindre videre korrosjon og vanninntrenging.

Eldre vinduer har økt risiko for punktering og råte, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og behov for utskifting.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Øst



Nord



Nord

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot vest er fra 1983, og vinduer mot nord er fra 1985.

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakningene i vinduene er harde.

Vinduer som er over 40 år gamle har økt risiko for skader som råte og punkteringer.

Det er registrert noe omramming med begynnende skader på treverket. Det er rust på beslag over vannbordet mot nord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport



Nord

## ! TG 3 Vinduer kjøkken og loft

### Beskrivelse

På kjøkkenet mot nordøst samt på loftet i sør er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på kjøkkenet er fra 1980, og vinduer på loftet er fra 1985.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Pakningene i vinduene er harde. Vinduer som er over 40 år gamle har økt risiko for skader som råte og punktering.

Det er registrert omramming med begynnende skader på treverket.

Det er rust på beslag over vannbordet mot nord.

### Konsekvens/tiltak

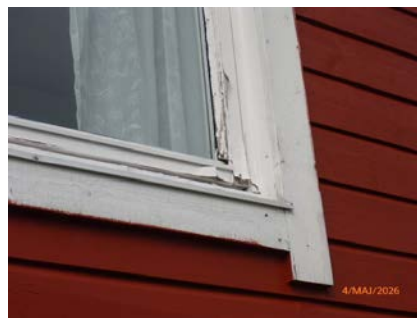
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer og omramming med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse, råte og eventuelle lekkasjer.

Rust på beslag bør fjernes, og beslagene bør behandles eller byttes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader på treverk og konstruksjon, samt redusert energieffektivitet og funksjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Vinduer som er skiftet

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. To vinduer på stuen og ett vindu på badet ble skiftet i perioden 2012–2016.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Stue øst

# Tilstandsrapport



Stue sør



Bad nord

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass. Døren er produsert i 2009.



## 1 TG 2 Altandør

### Beskrivelse

Bygningen har en malt altandør i tre med tolags glass.

Årstall: 2016      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende fuktskade på utsiden av dørspeilet på døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres begynnende fuktskade på utsiden av dørspeilet for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og redusert levetid på døren.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1 TG 3 Kjellerdør

### Beskrivelse

Til kjelleren er det montert en tredør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er ikke en ytterdør og slår innover. Det mangler beslag under døren.

Det er begynnende råteskade på terskelen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør skiftes til en egnet ytterdør, terskelen bør bygges opp, og det bør monteres beslag under døren for å hindre fuktinntrengning og videre råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, varmetap og forverring av eksisterende råteskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Mot sør er det en altan på ca. 13 m<sup>2</sup> og en terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>. Det er adkomst fra både terreng og stue.

Konstruksjonen er oppført i tre.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av terrasse. Bygge plattning ved terrassen."

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Strekmetalltrapp ved hovedinngang med ukjent opprinnelse.

To trinn fra altan til terrasse, og to trinn fra terrasse til terreng. Disse er fra ca. 2011.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv med belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene har normal slitasje ut fra alder.

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Eier har siden 2011 pusset opp deler av boligens overflater.

Ingen spesifikke skader ble observert ved befarings.

Innvendige overflater fornyes normalt ved jevne intervaller.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag over kjeller (fra 1962) og over krypkjeller (fra 1983).

#### 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.

På stuen er det målt ca. 20 mm høydeforskjell fra øst til vest over ca. 7 meter.

Bunnsvillen er ikke tilgjengelig for kontroll fra kjeller og krypkjeller.

#### 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.

Det anbefales å undersøke bunnsvill og gulvkonstruksjon nærmere ved eventuell fremtidig renovering, da det ikke kan utelukkes skader på gulv eller bunnsvill mot kjeller og krypkjeller.

Konsekvensen av ikke å utbedre høydeforskjellen er redusert komfort og mulig forverring av konstruksjonen over tid. Manglende tilgang til bunnsvill gir usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader.



Mot kjeller

# Tilstandsrapport



Mot krypkjeller

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Helgeland bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Montere ny vedovn og stålpipes.

Fra feier i meglerpakken:

«Sist feid 27.08.2024. Siste tilsyn 18.03.2026.»

Ingen avvik eller pålegg registrert.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er kjeller under bygget.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, deler av denne er tildekket med tresonit.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, det er heller ingen oppforede gulv, eller isolert utforede vegger i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er ikke etablert moderne drenering eller fuktsikring. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjern treverk på vegg i sør for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kjelleren bør kun benyttes som lager for materialer og løsøre som ikke er fuktømfintlige, da manglende drenering og fuktsikring gir økt risiko for fuktskader og dårlig inn klima. Konstruksjonen er ikke egnet for innredning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Tilbygget mot vest har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak tilbygget

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen skader ble observert ved befarings. Krypjkjeller regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt- og råteskader, samt begrenset inspeksjonsmulighet. Det anbefales jevnlig kontroll og god ventilasjon for å redusere risikoen for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypjkjeller bør inspiseres regelmessig for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, da dette er en risikokonstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet.

God ventilasjon bør opprettholdes for å redusere risikoen for skader.

Ved renovering må det påregnes at skjulte skader kan avdekkes i konstruksjonene.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører fra 1960- og 1980-tallet.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet ble delvis renoverert i 2014, jf. egenerklæring. Gjeldende byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Fakturaer og sjekklister for gulvet. Gulvbelegget er utført av faglært, mens veggplatene ikke er montert av faglært.

Årstall: 2014      Kilde: Egenerklæring

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater fra 2014. Taket har himlingsplater fra 1980-tallet.

Årstall: 2014      Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er unøyaktig fuget mellom våtromsplater og sokkellist innenfor dusjveggene.

Det har ikke vært mulig å kontrollere kvaliteten på fugene mellom våtromsplatene.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør monteres tett dusjkabinett før videre bruk for å redusere risikoen for fuktskader som følge av mangelfull fuging og usikker utførelse mellom våtromsplater og sokkellist.

Mangelfull tetting kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi fuktskader og redusert levetid på materialene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg fra 2014.  
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.  
Lokalt fall mot sluk ute på gulvet er målt til 10 mm.  
Det er ekstra god oppkant ved dør.

Årstall: 2014      Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

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

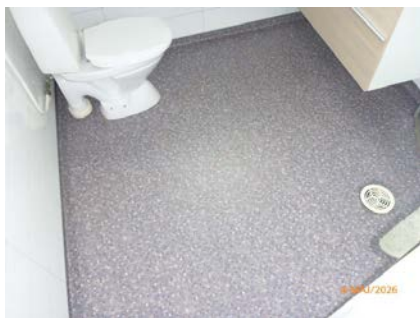
Det er begrenset fall på deler av gulvet mot sluket, noe som kan medføre redusert avrenning av vann.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Begrenset fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



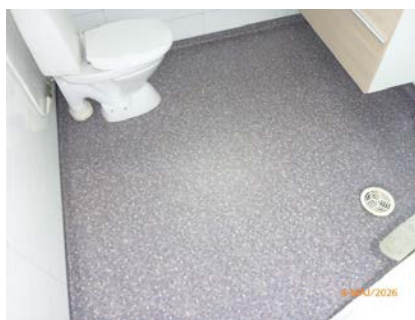
ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, belegg fra 2014.

Årstall: 2014      Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

## TG 2 Sluket

### Beskrivelse

Det er et plastsluk med ukjent opprinnelse. Sluket kan være fra 1983.

Årstall: 1983      Kilde: Andre opplysninger: Byggesak tilbygget

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sluket bør følges opp med jevnlig tilsyn og rengjøring.

Det anbefales å vurdere utskifting av slukløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er usikkerhet knyttet til slukets tilstand og utførelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap, en vask, overskap, speil og belysning.

Det er toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er provisorisk opplegg for vaskemaskin ved toalett med en kran for vann, uten egen vannlås, og avløp via toalett.

Det er ikke fuget i rørgjennomføringer under vask, men det er fuget bak vask mot veggplater.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon. Det er én ventil i vegg og én ventil i himling.

Årstall: 1983 Kilde: Andre opplysninger: Byggesak 1983

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

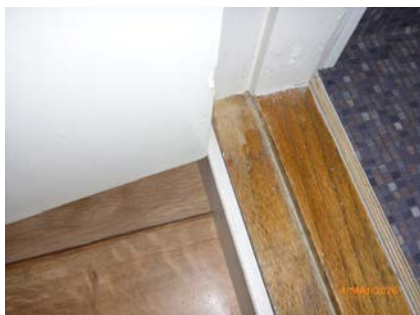
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré mot dusjkabinett. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt ved befaring. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på badet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra da nye eiere overtok boligen i 2011. Innredningen har godt med skap- og skuffeplass, samt profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det finnes et plassbygget, eldre høyskap. Det er vask i benkeplaten og fliser på vegg bak vask og komfyrplass. På gulvet er det gulvbelegg som ligger løst på gulvet. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring



## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 3 Komfyr

#### Beskrivelse

Komfyr/stekeovn fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alt teknisk utstyr har stor usikkerhet knyttet til levetid og kan ha betydelige variasjoner utover fabrikkgarantier.

Fra egenerklæring:

"Hvitevarer er fra 2010, stekeovn er defekt."

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stekeovn/komfyr bør byttes ut for å sikre forsvarlig og trygg bruk av kjøkkenet.

Defekt utstyr kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, brannfare eller andre skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Boligen ble tilbygget i 1983, og deler av vann- og avløpsanlegget som finnes i dag ble da etablert. Varmtvannsbereder fra 1996, kjøkkenet ble renoveret ca. 2010 og badet i 2014. Det kan også finnes deler av anlegget fra disse årstallene. Innvendig stoppekran er plassert i kjeller.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak og egenerklæring.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er over 25 år.  
Det er ikke isolerte vannrør i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Det anbefales å isolere vannledningene i kjeller for å redusere risikoen for frostskafer og påfølgende vannlekkasjer.

Deler av anlegget er over 25 år, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Regelmessig kontroll og vedlikehold bør vurderes for å unngå uforutsette vannskader.

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da deler av anlegget er over 25 år gammelt og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre kontroll eller nødvendige tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader på eldre rør, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Boligen ble tilbygget i 1983, og deler av vann- og avløpsanlegget som finnes i dag ble etablert da. Varmtvannsbereder fra 1996, kjøkkenet ble renoveret ca. 2010 og badet i 2014. Det kan også finnes deler av anlegget fra disse årstallene. Det er stakepunkt i kjeller og lufting til kaldt loft.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak og egenerklæring.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er over 25 år gammelt, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da deler av avløpssystemet er over 25 år gammelt og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre kontroll eller nødvendige tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader på eldre rør, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Under 20 000

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 115 liter og er plassert i kjelleren.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker kan få plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsstans.



## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré.  
Kursfortegnelse i skapet.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1983 Tilbygget i 1983. Ukjent når resten av anlegget ble renoveret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Nåværende eier har benyttet elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det finnes kun samsvarserklæring for nåværende eier. Det er montert en ny kurs i 2026.**  
**"Faglært arbeid:**  
**"Samsvarserklæring 20.03.2026**  
**Satt inn ny 16A C Chint jf.aut.**  
**Splittet eksisterende kurs, fått stikk kjøkken på ny sikring, lagt opp til ny stikkontakt over kjøleskap kjøkken på samme nye sikring."**
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 Eltilsyn 30.10.2020 ute avvik.**
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 varmtvannsbereider, jmfør 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 er skjøteledning for oppvaskmaskin.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, som er synlig i kjeller og krypkjeller. Under deler av bygget mot øst er det tilkjørte og stedlige masser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen, dersom den finnes, er fra 1962.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke etablert tettesjikt, som grunnmursplast, på muren. Det er observert noe fuktvandring i mur/dekke mot øst.

Fra egenerklæringen opplyses det om ukjent drenering og fuktig kjeller. Det fremgår at eventuell drenering er ukjent, og at det trolig ikke er gjort tiltak med dreneringen siden byggeår.

#### 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.

Treverk på vegg i sør må fjernes for å redusere risiko for råte og soppdannelse.

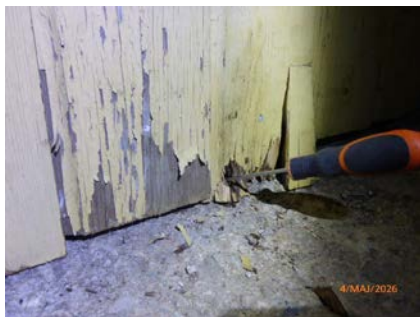
Det bør vurderes å etablere ny drenering og fuksikring av grunnmuren der dette er mulig, for å hindre videre fuktvandring og redusere risiko for skader på konstruksjonen og innemiljøet.

Manglende eller utilstrekkelig fuksikring og drenering kan føre til økt fuktbelastning, skade på bygningsmaterialer og dårligere innelima.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TO 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein og plass-støpte ringmurer til tilbygget.

Murene er relativt nymalt.

Fra egenerklæring:

"Små sprekker og riss i grunnmur. Lite forandring på de 16 årene siden vi overtok."

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen sprekker og riss i murene mot nordøst og sørøst. Innvendig tresonit på flere murer er løs.

Det kan finnes forhold som krever ekstra oppmerksomhet som overmale fuger og overflaler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vurder fuging av spekker i mur. Vurder behovet for å feste tresonitplater til mur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TO 3 Forstøttningsmurer

### Beskrivelse

Forstøttningsmuren til kjellertrappen er utført i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Murene har skader som følge av alder og påvirkning fra jordtrykk og frost. Betongtrappen har også skader.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøttningsmuren må rives og ny mur bygges.

Påviste skader på mur og trapp må utbedres, inkludert etablering av ny trapp.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere forringelse, redusert sikkerhet og mulige følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Terrenghold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i en øst-sørøstvendt helning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører unødig fuktbelastning av byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø. Fra vest faller terrenget mot krypkjelleren, og inne i krypkjelleren faller terrenget mot kjellermuren.

### Konsekvens/tiltak

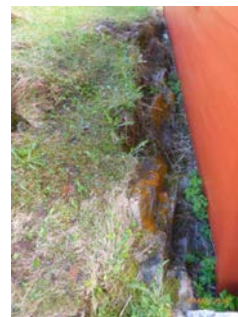
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget, minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene mot vest, for å sikre bortledning av overflatevann og redusere fuktbelastning mot bygningen.

Dersom full terrengjustering ikke er mulig grunnet kostnader og behov for sprengning, bør alternative tiltak vurderes i et avgrenset omfang for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i kjeller og krypkjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 2 Terrenghold - 1

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i en øst-sørøstvendt helning. Boligen har ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfarsone, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. Naustet ligger innenfor risikoområder for stormflo. Risikoscore totalt: 1.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene, noe som medfører unødig fuktbelastning av byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

For naustet er kotehøyder ikke kontrollert. Stormflo vil, basert på kartdata, kunne nå inn til og forbi bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør opparbeides tilfredsstillende fall på terrenget (minimum 1:50) i tre meters bredde fra murene for å sikre bortledning av overflatevann og redusere risikoen for fuktbelastning på byggegropen og grunnmuren.

Tiltakene bør vurderes i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring for å unngå vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

Naustet bør holdes under oppsikt ved varslet stormflo, da kartdata viser at vann kan nå inn til og forbi bygget, noe som kan medføre fuktskader og økt vedlikeholdsbehov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1983. Det er septiktank/slamavskiller med overløp til under laveste lavvann, i henhold til byggetillatelse fra 1983. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og kan være fra 1983 eller nyere. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak tilbygget i 1983

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert utvendig stoppekran.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.



Kommunens ledningskart

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken kan være av glassfiber. Septiktanken kan også være fra 1983, da det også ble søkt om utslippstillatelse dette året. Forutsatt slamavskiller, utløp til sjø under laveste lavvann og minst 4 m<sup>3</sup> tank.

Tanken er plassert nord-nordøst for boligen og ligger utenfor eiendommens grenser ifølge kart.

Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarung.

Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav til størrelse og renskrav, kan det bli gitt pålegg om utbedring ved en senere anledning.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget er over 40 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for septiktanken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å følge opp tilstanden til septiktanken jevnlig, og vurdere rehabilitering eller utskifting, da anlegget er over 40 år gammelt og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, samt at kommunen kan pålegge utbedring dersom anlegget ikke tilfredsstiller dagens krav.



# Tilstandsrapport



Ledningskart

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Trapper og trinn på eiendommen, altaner og rekkverk, radon og stormflo.

#### Vurdering av avvik:

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

Bygget ligger i et område med moderat til lav risiko for radon. Kjellertrappen mangler rekkverk. Håndslukkerapparatet er gammelt, observert røykvarsler bør kontrolleres for alder. Stormflo når frem til naustet. Rekkverket på altanen er under 90 cm. Rekkverket på inngangstrappen er under 80 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør monteres rekkverk på kjellertrappen og eksisterende rekkverk på altan og inngangstrapp bør forhøyes til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og potensiell helseisiko.

Håndslukkerapparatet bør byttes ut og røykvarsler kontrolleres for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.

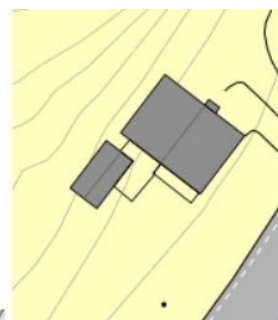
Det bør vurderes tiltak for å beskytte naustet mot stormflo, da gjentatte oversvømmelser kan føre til skader på bygningen og inventar.

#### Legnforklaring

#### Radon - aktsomhet

#### Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



# Tilstandsrapport



## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m<sup>2</sup>/83 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 4 Bod, Entré, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad

*Andre bygg:* Uthus, Naust

*Bruksareal andre bygg:* 44 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 250 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

1 250 000

### Konklusjon markedsverdi

1 250 000

### Markedsvurdering

Enebolig fra ca. 1962. Tilbygget i vest tidlig på 80-tallet, Noe renovering/oppusning fra 2010 frem til 2014.

Det er pr. i dag liten tilgang på små boliger i denne prisklasse, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Naustet over veien gir også eiendommen en maritim tilknytning.

I noen grad sammenlignbare salg som:

Nordhus 57, 8909 BRØNNØYSUND. 130 m<sup>2</sup>. Solgt 06.11.2025. 1 600 000,-

Nordhus 55, 8909 BRØNNØYSUND 146m<sup>2</sup>. Solgt 30.05.2017. Kr 1 600 000,-

Nordhus 49, 8909 BRØNNØYSUND. Solgt 17.09.2018. Kr 1 360 000,-

Sørnesveien 21, 8909 BRØNNØYSUND. Solgt 20.12.2023. Kr 1 100 000,-

Markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

### Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 9.112,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	9 112
Gebyret for slamtømming avhenger av størrelsen på slamavskilleren. Standardgebyret på kr 3.393,- inkl. mva. er for en slamavskiller fra 0-4 m3. Ut over dette er det kr 848,- inkl. mva. pr m3 over 4m3.	Kr.	1 697
Lite abonnement 140 l dunk kr 6318,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 318
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>17 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 730 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 200 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	100 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>380 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 590 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

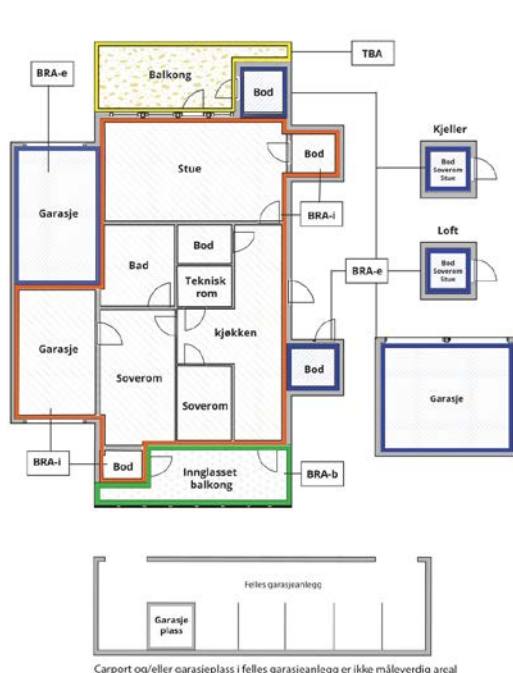
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		29		29			29
Etasje	66			66	23		66
Loft	17			17		7	24
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>29</b>			<b>23</b>	<b>7</b>	<b>119</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
Loft	Bod, bod 2		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kommunen har ingen opprinnelig informasjon om boligen. Boligen er tilbygget i 1983, det er levert tegninger datert 04.05.1982, godkjent byggemelding fra 27.09.1983 og midlertidig brukstillatelse fra 01.11.1984. Tegningen viser innredet hovedplan, dette stemmer med dagens innredning. For plantegning kjeller, loft og helhetlige fasadetegninger, anbefales dette utarbeidet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* El-arbeider, en ny kurs

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunen har ingen opprinnelig eller nyere informasjon om bygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
<b>SUM</b>		<b>27</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunen har ingen opprinnelig eller nyere informasjon om bygget.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	94	30		0	629.7 m <sup>2</sup>	Matrikkelbrev, teig 1	Ikke relevant

#### Adresse

Nordhus 35

#### Hjemmelshaver

Roalkvam Annette Vik, Roalkvam Magne

### Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser sør på Nordhus. Det er ca. 5,9 km inn til sentrum. Det er pr. i dag småskole og barnehage nord for eiendommen, ukjent fremtidig status. Det er kort vei til rekreasjonsområder som utmark og sjø. FV 7234 passerer like øst for eiendommen, trafikk og støy fra denne må påregnes.

### Adkomstvei

V 7234 passerer like øst for eiendommen  
Privat avkjøring inn til eiendommen nord for boligen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarung.

Tanken ligger like over grensen nord for innkjøring til eiendommen.

Ikke kjent om det forelegger avtale med nabo på dette.

Fra kommunen:

«Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2025 og neste tømming etter ordinær rute vil bli i 2027.»

«Gebyret for slamtømming avhenger av størrelsen på slamavskilleren.

Standardgebyret på kr 3.393,- inkl. mva. er for en slamavskiller fra 0-4 m3.

Ut over dette er det kr 848,- inkl. mva. pr m3 over 4m3.»

Estimert i takst til å utgjøre 1 697,- for 2026.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 24.06.2020

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy

Planidentifikasjon 2013003

Støy Gul sone iht. T-1442 Hensynsone navn H220

Bestemmelsesområde. #1 Hjemmel fysisk utforming av anlegg

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

Arealbrukstatus Nåværende Områdenavn LNF

Kommunen opplyser: "Kommentarer til eksisterende planer: For nærmere beskrivelse av LNFR-formål, se kapittel 5 i vedlagte bestemmelser. "

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken.

### Om tomten

Eiendommen BNR 30 er en opparbeidet boligtomt, noe arealer er opparbeidet utenfor grensen.

Det er parkering for to biler mot nord.

Naustet ligger på teig 2 på nedsiden av veien mot sjøen.

Arealet for boligtomten er hentet fra matrikkelbrev.

For naustet: Her er det ikke utgått grenser i kart, arealet er ukjent for kommune i matrikkelbrevet.

Teig 2 er naustet på Bnr 37.

Ved søk på eiendomsverdi for nausttomten:

"Ubebygd:1813-94/37

Bruksnavn VEISETH 2

Etablert dato 03.10.1973

Selveier tomt 315 m<sup>2</sup>"

Nausttomten kan være langt mindre enn dette, må oppmåles.

Det vises også til kommunens matrikkelbrev som også nevner teig for naustet.

Fra egenerklæring:

"Salget gjelder to eiendommer med eiendomstomt og eget bruksnummer, siden naustet er på en egen eiendom.

Eiendommene er ikke oppmålt så vidt jeg vet. Grensene er beskrevet i gamle dokumenter og med grensemerker. Grensene som vises på elektroniske kart er ikke nødvendigvis helt nøyaktige."

### Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

1813-94/30:

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

11.12.1961 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1813 GNR:94 BNR:19

1813-94/37:

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

03.10.1973 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1813 GNR:94 BNR:19

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av bekreftet grunnbok for GNR 94, BNR 30 og 37.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

#### Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

1962

**Standard**

Variert

**Vedlikehold**

Variert

**Kommentar**

Vurdert til opprinnelig fra 1962.

**Beskrivelse**

Uthus fra tidig 60-tallet. Plass-støpte ringmurer på fjell og stedlige masser. Plass-støpt trapp i betong uten rekkverk.

Terrang faller mot bygget fra vest. liten avstand til bjelkelag og kledning.

Bjelkelag i tre med tregulv. Enkeltkledde vegger med malt kledning.

Nyere kledning på flere vegger, eldre kledning mot nord er ikke skiftet. Det er merker etter treskadegjørere på denne kledning, ukjent opprinnelse.

Plassbygget saltak. Taket er tekket med bølgeblekk, malt tekking. Det er ikke etablert undertak. Det er ikke montert takrenner.

Vinduer med enkle glass. Plassbygget dør mot nord.

Bygget er funksjonelt til formålet. Trenger løpende vedlikehold og stedvis renovering i overskuelig fremtid. Da som taktekke, takrenner, undertak, kledning nord, skjevheter, styrke og stabilitet.

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

**Tilbygg / modernisering**

2017	Renovering	På vedskjulet er kledning byttet på tre vegger
------	------------	--

## Naust



### Anvendelse

Naust

### Byggeår

2017

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Nyere bygg

### Kommentar

Fra egenerklæring

### Beskrivelse

Naustet fremstår som totalrenovert, opplyst i egenerklæring 2017.

Eier opplyser at naustet opprinnelig er fra 60-tallet, toppsvill og takkonstruksjon gjenbrukt.

«Ufaglært arbeid:1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017 Beskrivelse av arbeidet: Naustet er renovert.»

Bygget er fundamentert til terreng og har tresøyler til under bjelkelag. Bjelkelag i tre med tregulv.

Vegger i bindingsverk med liggende kledning av tre. Det er ikke vindsperre i veggene, fuktgjennomslag i kledning vil forekomme.

Det er en plassbygget dør mot sør og plassbygde doble dører mot sjø.

Vinduer i tre med enkle glass.

Plassbygget saltak, ikke undertak.

Taket er tekket med metallplater.

Det er ikke montert takrenner.

Kassene i gavlveggen er ikke underkledde.

Ved stormflo vil floa gå opp på land og inn under naustet.

Funksjonelt bygg til formålet, noe gjenstående arbeid.

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



### Tilbygg / modernisering

2017

Renovering

Naustet er total renovert, lite igjen av det opprinnelige bygget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026	Meglerpakke fra kommunen. Levert via megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026	Levert via megler	Gjennomgått	8	Nei
EC deklarasjon stålpipeline	02.09.2014	Levert av selger	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	20.03.2026	Levert av selger	Gjennomgått	2	Nei
El-tilsyn	30.10.2020	Levert av selger	Gjennomgått	1	Nei
Sjekkliste belegg/gulv våtrom. Timeliste og faktura 2014	30.11.2014	Levert av selger	Gjennomgått	3	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

Roalkvam, Magne

15.05.2026

Signed

bankID

Roalkvam, Annette Vik

15.05.2026

Signed

bankID

# 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

Magne Roalkvam

Annette Vik Roalkvam

## Boligen

Nordhus 35

8909 Brønnøysund

1813-94/30/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014  
**Firmanavn:** Helgeland Malerservice as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Legge gulv.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montere baderomspanel på vegger.

Vet du om tettesjikt, 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?

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013  
**Firmanavn:** Bratli byggservice as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Vegger mot syd og øst etterisolert, ny kledning. Skiftet vinduer i stue, og verandadør.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet tak.
- 

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

♦ **Ja**



Vinduer på kjøkkenet bør skiftes, ett er punktert, begge er dårlige. Vinduet på loftet er også dårlig.

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Naustet er renoveret. På vedskjulet er kledning byttet på tre vegger.

---

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

♦ **Ja**

Små sprekker og riss i grunnmur. Lite forandring på de 16 årene siden vi overtok.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering av terrasse. Bygge platting ved terrassen.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Ukjent drenering. Fuktig kjeller.

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**

Fuktig kjeller. Eventuell drenering er ukjent og det er trolig ikke gjort noe med drenering siden byggeår.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Takrenner og nedløp, vannet ledes bort fra huset, det har bedret forholdene i kjelleren.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fuktig kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Mus i kjeller og på loftet før oppgraderingen i 2013. Aldri mus inne i 1. etg i vår tid.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Bratli byggservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Isolering, kledning, tetting, musesperre.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Helgeland bygg as

**Beskrivelse av arbeidet:** Montere ny vedovn og stålpipe.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Brønnøysund elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny kurs og stikkontakt.

---

## 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?

♦ Ja

I 2014 ble det arbeidet med regulering, gang/sykkelveg.

---

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

Påbygg 1983.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Påbygg, den delen som er soverom.

---

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 brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Boligsalgsrapport 2010

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Hvitevarer er fra 2010, stekeovn er defekt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Spørsmål 16. Det finnes en septiktank/slamavskiller. den tømmes hvert 2. år og det er inkludert i kommunale avgifter.

Salget gjelder to eiendommer med eiendomstomt og eget bruksnummer. Eiendommene er ikke oppmålt så vidt jeg vet. Grensene er beskrevet i gamle dokumenter og med grensemerker. Grensene som vises på elektroniske kart er ikke nødvendigvis helt nøyaktige.

Det som er der på visning følger med, ting som ikke er der følger ikke med.

---



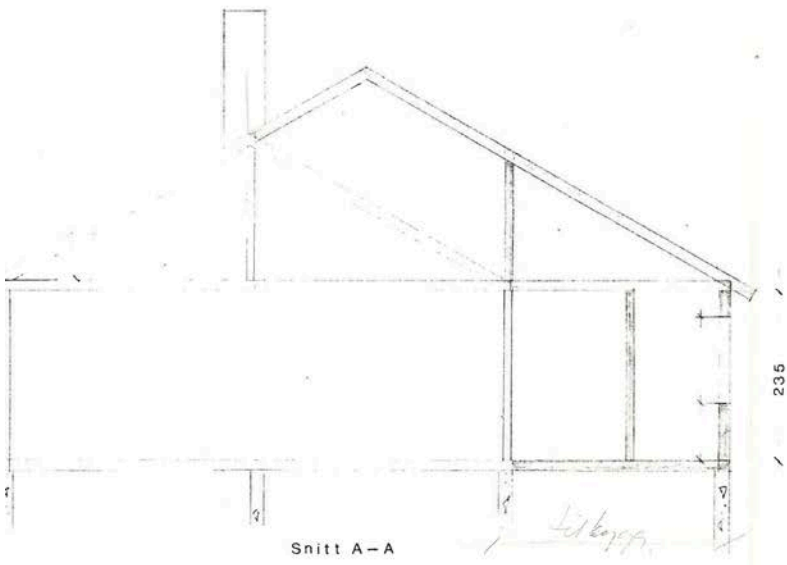
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

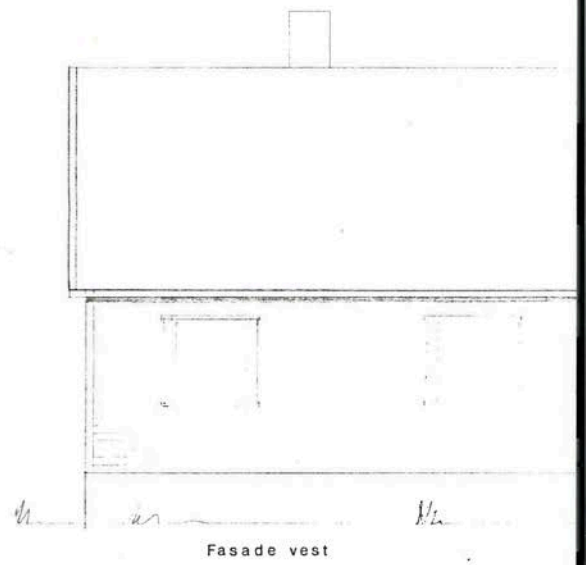
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

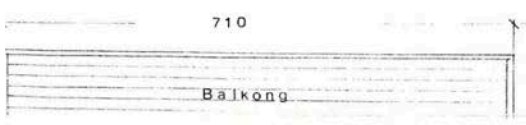
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



Snitt A-A

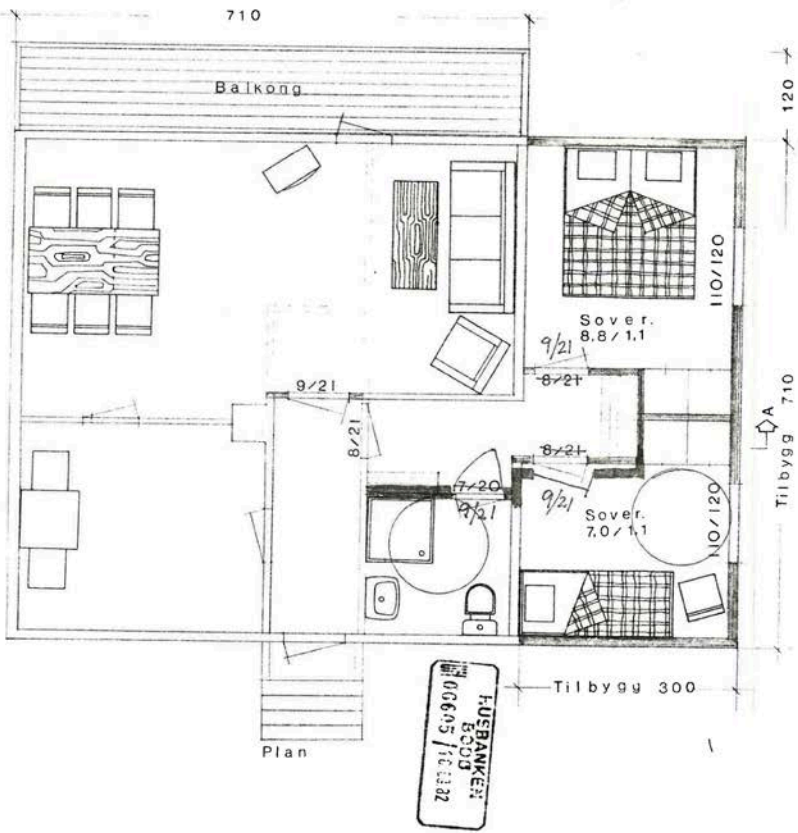


Fasade vest



Balkong

120



Nåv. konstr.  
 Ny "  
 Nåv. vegg rives

Dato	Konstr./tegnst	Godkjent	Målest
4.5.82	<i>OH</i>		
OLE HATTEN Utvidelse av bolighus			
Hemvisning:		Beregning:	

*OH*

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BRØNNØY	BYGNINGSSJEFEN	TEKNISK ETAT	27.09.83

Sak nr.

322/83 BYGGEMELDING PÅ OPPFØRING AV TILLBYGG TIL BOLIGHUS PÅ GNR. 94/30 PÅ NORDHUS - OLE HATTEN, NORDHUS, BRØNNØYSUND

**Saksframlegg:**

1. Byggemelding datert 26.08.83 vedlagt tegninger, situasjonsplan samt kvittering for levert nabovarsel.
2. Søknad om utslippstillatelse for sanitæravløpsvann.
3. Jens Engen søker på fastsatt skjema om å få stå som ansvarshavende for arbeidene.

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

1. Byggemeldingen godkjennes.
2. Jens Engen godkjennes som ansvarshavende for arbeidene.
3. Kloakkavløpet godkjennes utført med slamavskiller og utløp i sjøen under laveste lavvann. Slamavskillerens våtvolum skal være minst 4 m<sup>3</sup>.

Saksbehandler: G. Eilertsen

Sign



Bygningssjefen i Brønnøy

Utskrift sendt til

Ole Hatten, Nordhus, Brønnøysund  
 Jens Engen, Nordhus, Brønnøysund  
 Kommunekassereren i Brønnøy  
 Ligningssjefen i Brønnøy

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Nordhus, 8900 Brønneysund		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselInr 94/30		
Arbeidets art Tilbygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 26.8.83	Dato for vedtak 27.9.83	Sak nr. 322/83
Byggherre Ola Matten		Adresse Nordhus, 8900 Brønneysund		Tlf.
Anmelder -----		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Jens Engen		Adresse Nordhus, 8900 Brønneysund		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget       følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Isolering av ventilasjonskanal på kvist.
- Kopperomsluke og ventiler i grunnmur.

Arbeidet må være utført innen: 1.6.85

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. innen samme dato

Sted og dato Brønneysund	Stempel 1.11.84	Underskrift <i>Jens Engen</i>
-----------------------------	--------------------	----------------------------------

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggesøymyndighet   

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

Eiendomsnr: 1813 - 94/30/0/0

## Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	VEISETH
Beregnet areal	7.0	Arealmerknad	Fiktive grenser (FG)
Areal i teiger m/ flere matr.enheter	629.7		
Etablert dato	11.12.1961	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Arealkilde	Annen arealkilde (9)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

## Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	3708 Nordhus 35	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
187583225		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
187583241		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
187583268		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

## Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	17.11.2025	17.11.2025				94/37, 94/5, 94/30, 94/19, 94/47
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	10.02.2010	10.02.2010				94/30, 94/5
Skylddeling (SK)	Skylddeling	11.12.1961				94/30, 94/19	

## Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-030768	ROALKVAM ANNETTE VIK	Høyåsvegen 48	3727 SKIEN
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-070666	ROALKVAM MAGNE	Høyåsvegen 48	3727 SKIEN
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

## Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7262404.9	367965.1	0.0	Ja	629.7		Teig m.fl. matr.
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7262374.0	367982.1	0.0	Nei	7.0	Fiktive grenser (FG)	

Byggningsnr : 187583225

## Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Ja
Næringsgruppe		Bruksareal bolig	115.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	115.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	3708 Nordhus 35	H0101	94/30	115.0				

## Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
L01			6.1	0.0	6.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	65.9	0.0	65.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
K01			43.0	0.0	43.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	115,0	0,0	115,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		03.04.2008	

## Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

## Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7262418.0	367971.0	0.0	Nei

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY  
Gårdsnummer: 94  
Bruksnummer: 30

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.03.2026 kl. 12:38  
Produsert av: Robert Hjelle  
Attestert av: Brønnøy kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: VEISETH  
Etableringsdato: 11.12.1961  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 94 / 30	7 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 94 / 30	0 m2	
Beregna areal av teig(er) med flere matrikkelenheter der 94 / 30 inngår	629,7 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030768	ROALKVAM ANNETTE VIK		Høyåsvegen 48 3727 SKIEN	1 / 2
Hjemmelshaver		070666	ROALKVAM MAGNE		Høyåsvegen 48 3727 SKIEN	1 / 2

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		030768	ROALKVAM ANNETTE VIK		Høyåsvegen 48 3727 SKIEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		070666	ROALKVAM MAGNE		Høyåsvegen 48 3727 SKIEN	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7262405	367965		629,7 m2	
2	Teig	Nei	7262374	367982		7 m2	Fiktive grenser

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	11.12.1961				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1813 - 94/19		0
		Mottaker	1813 - 94/30		0

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	17.11.2025				fagerwen 17.11.2025
Annen forretningstype	2025/4713	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1813 - 94/5		0
		Berørt	1813 - 94/19		0
		Berørt	1813 - 94/30		0
		Berørt	1813 - 94/37		0
		Berørt	1813 - 94/47		0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	10.02.2010				1813ash 10.02.2010
Feilretting	retting ifm. e-skatt	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
Feilføring		Berørt	1813 - 94/5		0
		Berørt	1813 - 94/30		0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nordhus	3708	35		Grunnkrets: 0212 Nordhus østre Stemmekrets: 7 NORDHUS Kirkesokn: 10020101 Brønnøy Postnr.område: 8909 BRØNNØYSUND Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7262418	367971		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 187 583 225	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	115	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7262418 Øst: 367971	Bruksareal totalt:	115	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	6,1	0	6,1	0	0	0
H01	1	65,9	0	65,9	0	0	0
K01	0	43	0	43	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3708 Nordhus 35	H0101	Bolig	115	0		0	0	94/30

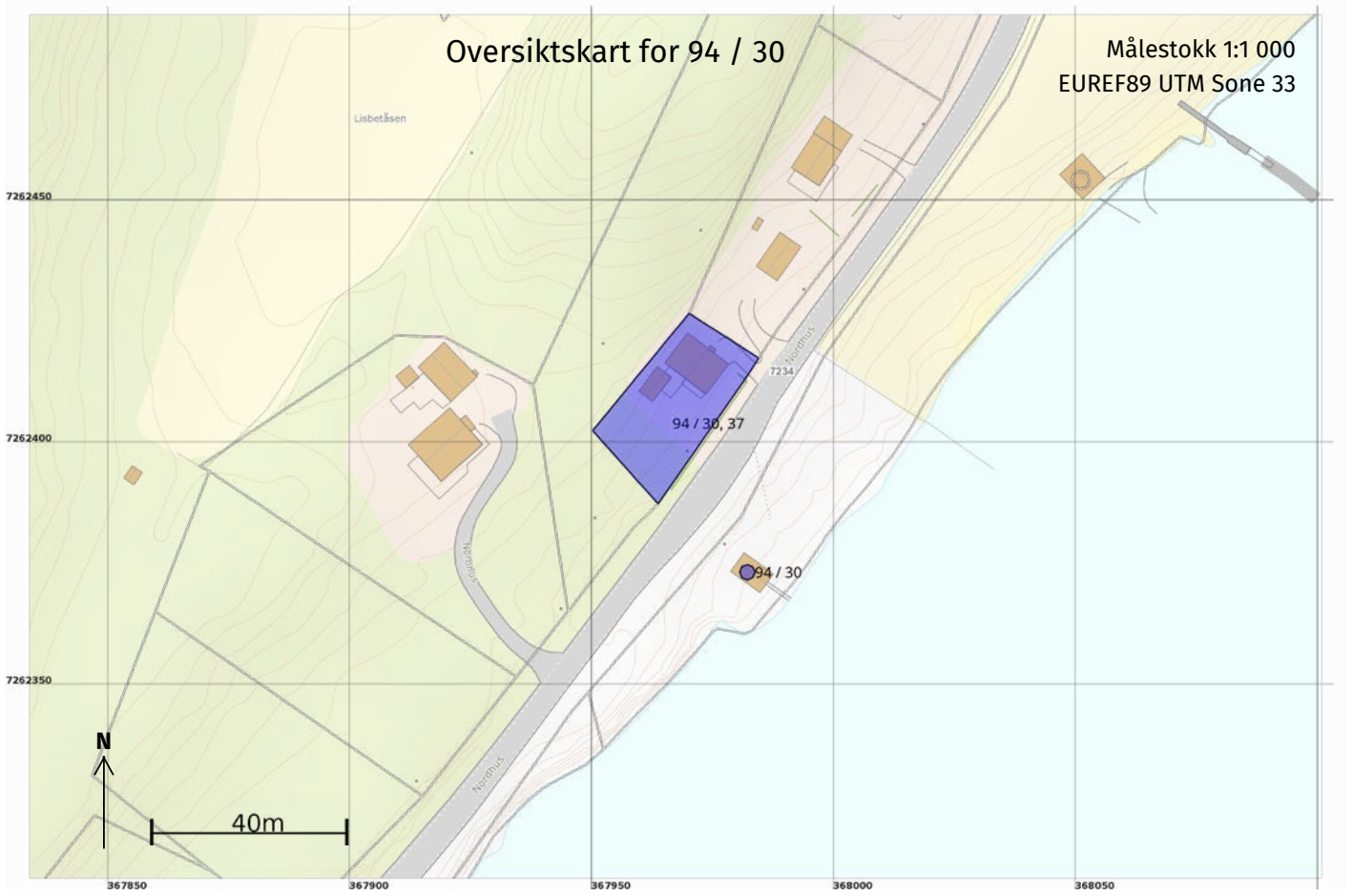
**Bygningsnr:** 187 583 241      Bebygd areal: 0    Ant. boliger: 0      Datoer  
**Løpenr:**      Bruksareal bolig: 0    Ant. etasjer: 1      Rammetillatelse:  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33    Bruksareal annet: 16    Vannforsyning:      Igangsettingstillatelse:  
                  Nord: 7262413    Øst: 367963      Bruksareal totalt: 16    Avløp:      Tatt i bruk:  
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig    Bruttoareal bolig: 0    Har heis:      Nei      Midlertidig brukstillatelse:  
 Bygningstype:    Næringsgruppe:      Bruttoareal annet:      Ferdigattest:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	16	16	0	0	0	

**Bruksenheter**  
 Adresse      Bruksenhetsnummer      Bruksenhetstype      Bruksareal    Ant. rom    Kjøkkentilgang    Bad    WC    Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet    0      0      0      0      0      0      0      94/30  
**Bygningsnr:** 187 583 268      Bebygd areal: 0    Ant. boliger: 0      Datoer  
**Løpenr:**      Bruksareal bolig: 0    Ant. etasjer: 1      Rammetillatelse:  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33    Bruksareal annet: 26    Vannforsyning:      Igangsettingstillatelse:  
                  Nord: 7262374    Øst: 367982      Bruksareal totalt: 26    Avløp:      Tatt i bruk:  
 Bygningsendringstype: Naust båthus sjøbu    Bruttoareal bolig: 0    Har heis:      Nei      Midlertidig brukstillatelse:  
 Bygningstype:    Næringsgruppe: Annet som ikke er næring    Bruttoareal annet:      Ferdigattest:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	26	26	0	0	0	

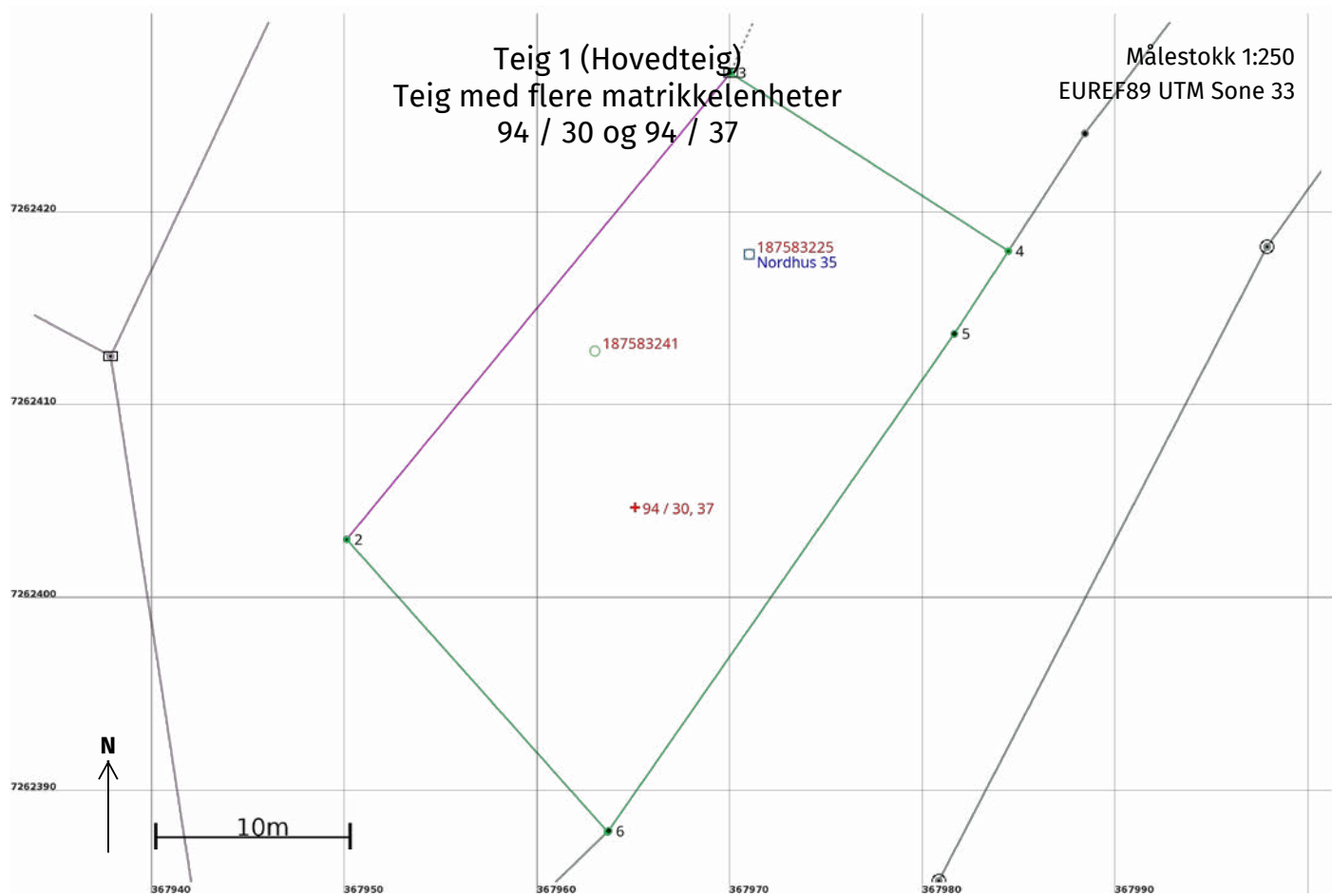
**Bruksenheter**  
 Adresse      Bruksenhetsnummer      Bruksenhetstype      Bruksareal    Ant. rom    Kjøkkentilgang    Bad    WC    Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet    0      0      0      0      0      0      0      94/30



27.03.2026 12:38

Matrikelbrev for 1813 - 94 / 30

Side 6 av 10



## Areal og koordinater

Areal: 629,7

Arealmerknad:

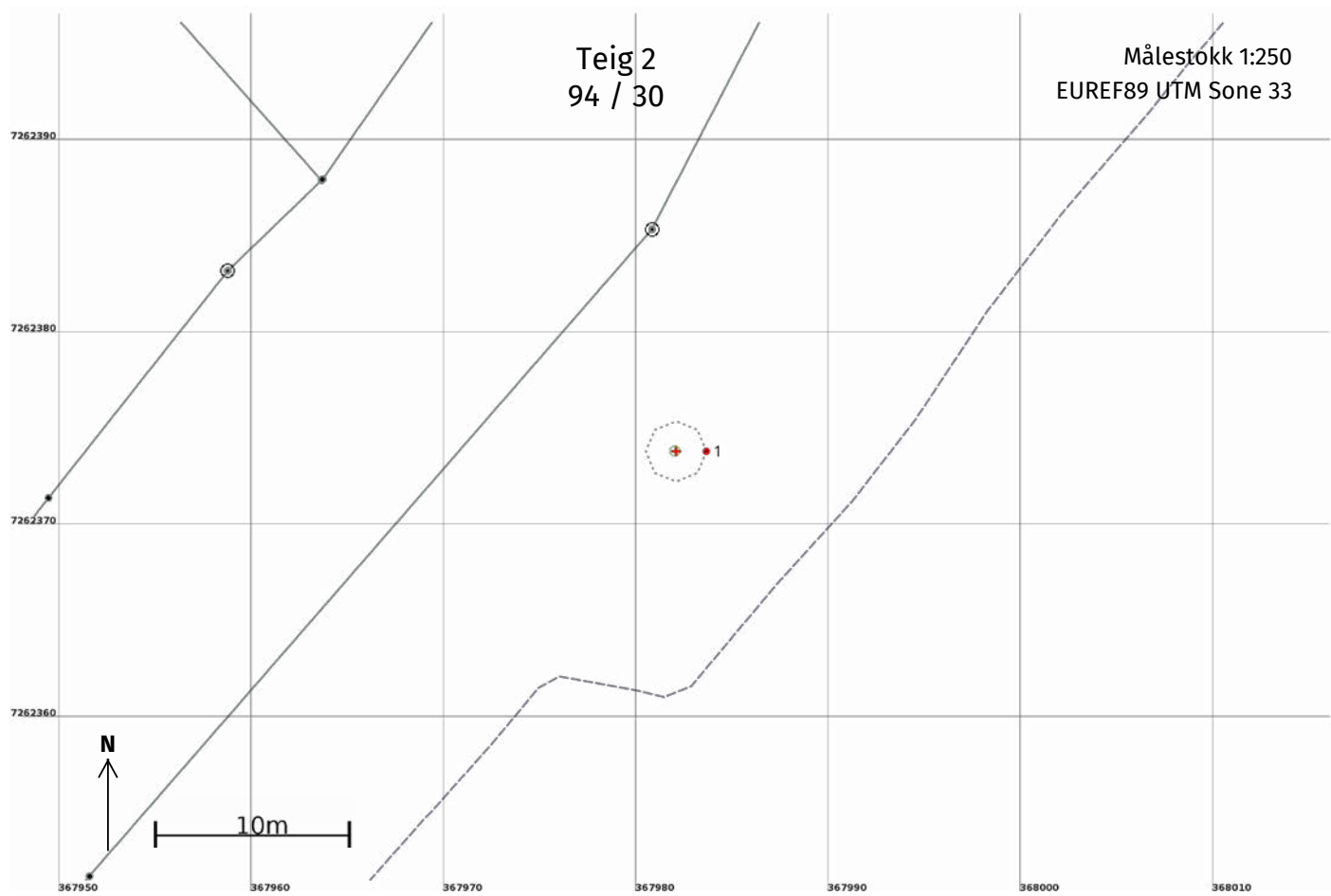
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7262405 Øst: 367965

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7262388,07	367963,65	20,31	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	7262403,23	367950,13	31,32	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	200
3	7262427,41	367970,03	17,11	Jord Stein med kors og vitner	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
4	7262418,17	367984,43	5,12	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
5	7262413,88	367981,63	31,39	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
6	7262388,12	367963,70	0,07	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	



## Areal og koordinater

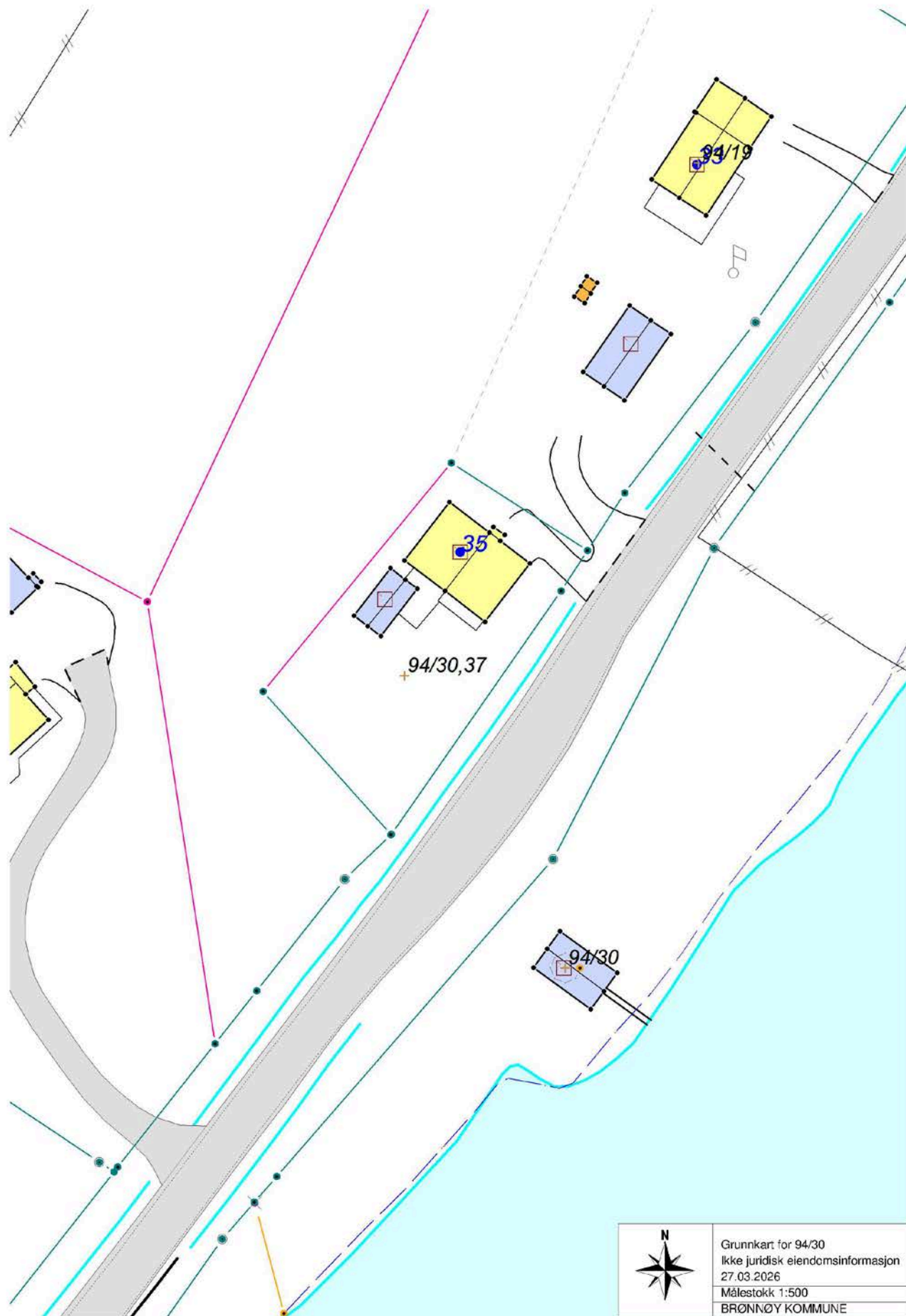
**Areal:** 7

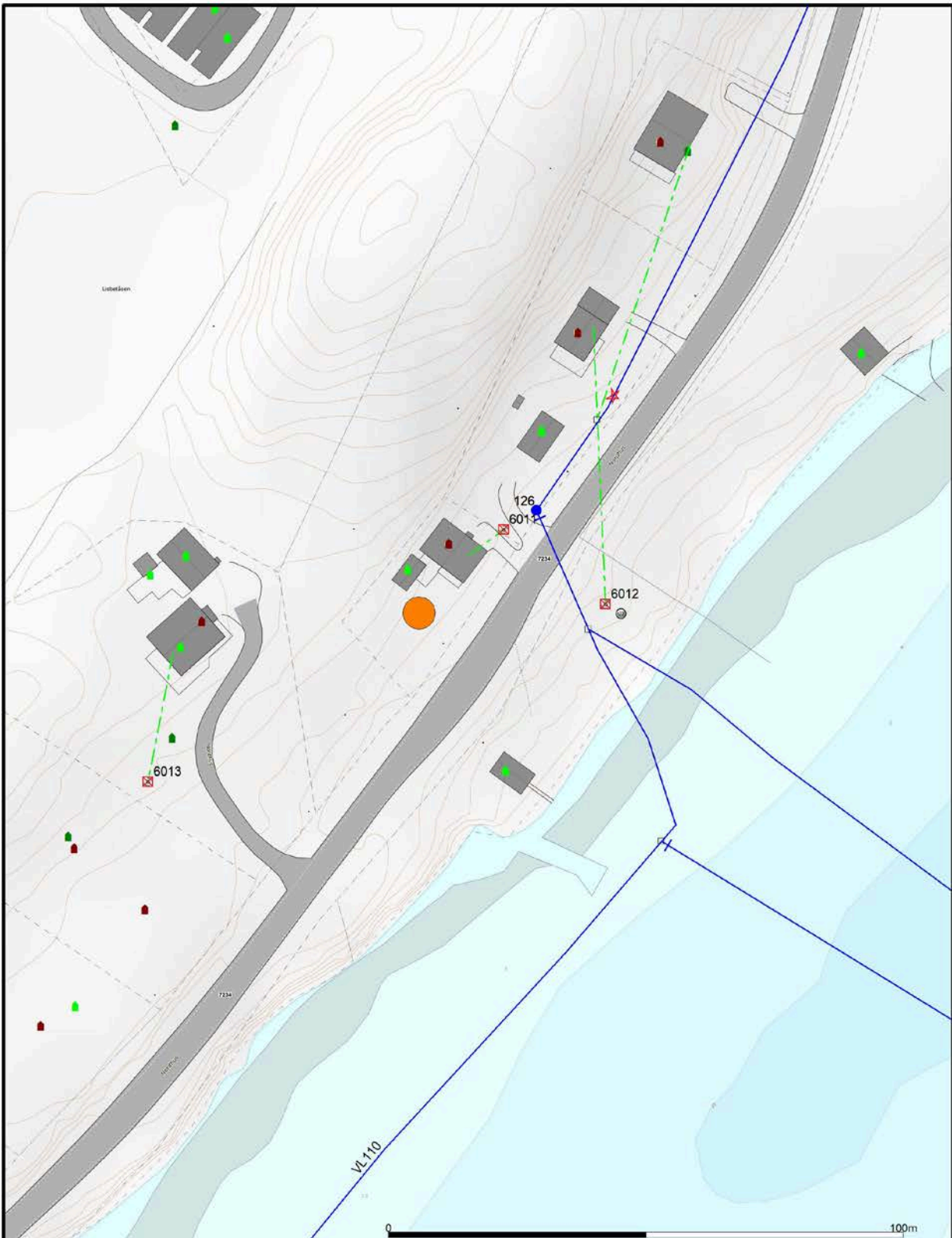
Arealmerknad: Fiktive grenser



**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

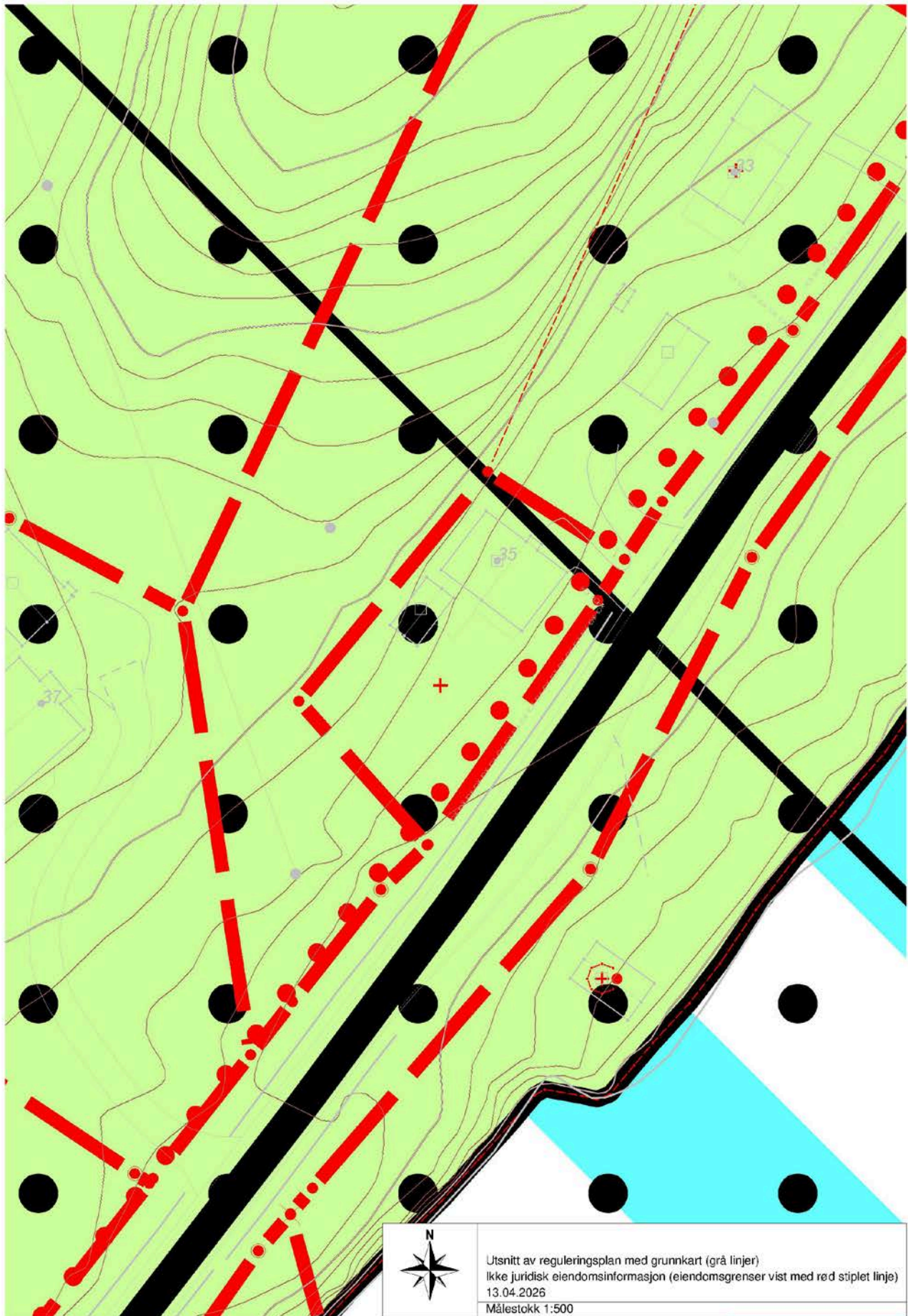
**Nord:** 7262374

**Øst:** 367982





<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.          Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)          Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)</p>		<p><b>Brønnøy kommune</b>          8905 BRØNNØYSUND</p>	 <p>N          Målestokk          1:1000</p>
---	---	---	---



N  
Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)  
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)  
13.04.2026  
Målestokk 1:500

# Kommuneplanens arealdel 2020-2030

## Bestemmelser og retningslinjer



Forslag juni 2019, rev. februar 2024

Med **endringer** jf. innsigelser og uttalelser



Forsidefoto: Magnar Solbakk

## Innhold

Innledning.....	5
1. Generelle bestemmelser .....	6
1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6).....	6
1.2. Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1) .....	6
1.3. Jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern (pbl § 11 -9 nr. 6 og 7).....	6
1.4. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4) .....	7
1.5. Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr 5).....	7
1.6. Estetiske krav til bebyggelsen (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7).....	8
1.7. Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5).....	8
1.8. Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5).....	8
1.9. Samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8 ).....	9
1.10. Støy (pbl § 11-9 nr 6).....	10
1.11. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6).....	10
1.12. Parkering (pbl § 11 -9 nr 5).....	10
1.13. Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3) .....	11
2. Bebyggelse og anlegg .....	12
2.1. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 1) .....	12
2.2. Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4).....	12
2.3. Uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7) .....	12
2.4. Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1).....	12
2.5. Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr 1).....	13
2.6. Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1) .....	13
2.7. Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1) .....	13
2.8. Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1).....	13
2.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1).....	13
2.10. Grav- og urnelunder (pbl § 11-7 nr 1) .....	14
3. Samferdsel og teknisk infrastruktur .....	15
3.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2) .....	15
3.2. Krav til infrastruktur, byggegrense mot vei, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3).....	15
4. Grønnstruktur.....	17
4.1. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3).....	17
5. Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) .....	18
5.1. LNFR- / LNFRs-områder – generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 5) .....	18

5.2. LNFR - områder (pbl § 11-9 nr 5).....	18
5.3. LNFRs-områder - spredt bebyggelse (pbl § 11-9 nr 5 og § 11-11nr 1 og 2) .....	18
6. Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone .....	22
6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	22
6.2. Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	22
6.3. Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	22
6.4. Akvakultur (pbl §§ 11-7 nr 6).....	22
6.5. Drikkevannskilder (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	22
6.6. Natur (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	23
6.7. Friluftsområde (pbl §§ 11-7 nr 6) .....	23
6.8. Kombinerte formål fiske/ferdsel/friluftsliv, farled/fiske/ferdsel/natur /friluftsliv og fiske/ferdsel/friluftsliv/natur (pbl § 11-11 nr 3).....	23
6.9. Kombinert formål fiske/ferdsel/akvakultur (pbl § 11-11 nr 3).....	23
7. Hensynssoner .....	24
7.1. Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a).....	24
7.1.1. Ras- og skredfare (H310) .....	24
7.1.2. Skytebane (H360) .....	24
7.1.3. Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann (H110) .....	24
7.1.4. Støy (H210 og H220).....	24
7.2. Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c).....	24
7.2.1. Hensyn reindrift (H520).....	24
7.2.2. Hensyn friluftsliv (H530).....	25
7.2.3 Hensyn landskap (H540).....	25
7.2.4. Bevaring naturmiljø (H560) .....	25
7.2.5. Bevaring kulturmiljø (H570) .....	25
7.2.6. Sikring av mineralressurser (H590).....	25
7.5. Båndleggingsområder (pbl § 11-8 d).....	25
7.5.1. Områder båndlagt etter lov om naturvern (H720).....	25
7.6. Båndlegging for regulering (pbl 11-8 d) .....	26
7.6.1. Områder båndlagt for regulering (H710) .....	26
7.7. Gjennomføringssone - krav om felles planlegging (pbl 11-8 e).....	26
7.8. Detaljeringssoner (pbl § 11-8 nr f) .....	26
7.8.1. Gjeldende planer (H910) .....	26
8. Bestemmelsesområder .....	29
8.1. Bestemmelsesområde Brønnøysund lufthavn (#1) (pbl § 11-10 nr 2).....	29
8.2. Bestemmelsesområde Velfjorden og Tosenfjorden (#2) (pbl § 11-9, nr 6).....	29

## Innledning

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 § 11-5 (LOV 2008-06-27 nr. 71).

Kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2020-2030 består av følgende dokumenter:

Juridisk bindende dokumenter:

- Kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030 – plankart. *Omfatter kommunens land- og sjøarealer.*
- Kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2020-2030 – bestemmelser og retningslinjer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 siste ledd. *Dokumentet består av generelle og tematiske bestemmelser som gjelder for flere arealformål, og særskilte bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner. Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være orienterende og førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.*

Andre dokumenter:

- Kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030 – planbeskrivelse
- Kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030 – risiko- og sårbarhetsanalyse
- Kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder
- Temakart

Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jf. plan og bygningslovens (pbl) § 1-6.

Bestemmelse er sortert i blå bokser i dokumentet. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen følger fortløpende og er vist med *kursiv*.

Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til plan- og bygningsloven (PBL) av 2008 hvis ikke annet er oppgitt.

## 1. Generelle bestemmelser

### 1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Gjennomføring av byggetiltak og fradeling av tomter etter PBL skal ikke skje i strid med den arealbruk som er vist i planen. Det samme gjelder arealbruk og andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe i forhold til de avsatte formål.

- 1.1.1 Bestemmelser av generell art gjelder for hele planområdet.
- 1.1.2 Reguleringsplaner som vist i plankartet med sone (H910) gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.
- 1.1.3 Kommunedelplaner gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel og fram til de erstattes av ny kommunedelplan for Brønnøysund med omland.

#### Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser.

### 1.2. Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)

Areal avsatt til utbyggingsformål etter PBL § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ved fortetting, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- 1.2.1 Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med eksisterende struktur og underordner seg eksisterende bygg og utbyggingsstruktur.
- 1.2.2 Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
- 1.2.3 Utfylling i sjø innenfor areal regulert til havneformål. Arealbruken på utfyllingsområdet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk.
- 1.2.4 Eldre reguleringsplan samsvarer med kommuneplan og kan benyttes som grunnlag.

Fraviksbestemmelsen kan benyttes når omsøkte tiltak føyer seg inn i etablerte strukturer og ikke reiser prinsipielle problemstillinger.

Fortetting: Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.

### 1.3. Jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern (pbl § 11 -9 nr. 6 og 7)

- 1.3.1 **Jord/skog:** Bebyggelse skal ~~som hovedregel~~ ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jfr. kartbase AR 5, eller i område med produktiv skog. I områder utlagt til bygge- og anleggstiltak må hensynet til jord-/skogvern veies opp mot andre formålsinteresser. **Matjord er en ressurs som skal ivaretas i henhold til jordlovens bestemmelser.**
- 1.3.2 **Reindrift:** Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for flytting av rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.

- 1.3.3 **Natur:** Tiltak skal ikke etableres slik at sårbare dyre- og plantearter eller at områder med regional eller nasjonal verdi blir skadelidende, jfr. Naturbase, **herunder også ulovlig spredning av fremmede skadelige arter som kan utgjøre en trussel mot naturmangfoldet.**
- 1.3.4 **Kulturvern:** Arealplanen viser ikke automatisk fredede kulturminner eller andre kulturminner vernet etter særlov. Tiltak som evt. måtte berøre disse må avklares med aktuelle myndighet. I områder med bevaringsverdige bygninger, andre anleggsmessige kulturminner, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strengere krav til estetisk tilpassing, byggeskikk og plassering. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturverninteressene, tillates ikke. **Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.**

*Hensynet til jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern ligger som en generell plattform for kommunens arealbruk. Dersom disse interessene utfordres av tiltak skal interessekonflikten vektas og vurderes i forhold til hva som evt. går tapt og hva som oppnås.*

#### 1.4. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

- Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygges før det er avklart/etablert:
- 1.4.1 Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
  - 1.4.2 Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
  - 1.4.3 Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
  - 1.4.4 Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere.
  - 1.4.5 Sikker skolevei.
  - 1.4.6 Før nye byggeområder på Trælvikodden (B16, B17 og B18) bygges ut, skal teknisk infrastruktur (VA og EL) med ny veiforbindelse inn til Brønnøysund sentrum være etablert/~~under etablering.~~
  - 1.4.7 Før nye byggeområder ~~er innen~~ B22 (Nordhus) og B19 (Sørneset) bygges ut skal gjennomgangstrafikk på fv 54 flyttes, alternativt gang-/sykkelveg mot Nordhus være etablert/~~under etablering.~~

*Hvilken infrastruktur og rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplan.*

#### 1.5. Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr 5)

- 1.5.1 Forretningsbebyggelse med bruksareal over 2000 m<sup>2</sup> og flere enn 3 butikkenheter innenfor samme bygning, kan bare etableres innenfor bysentret i Brønnøysund (Valen-Skolegata).

*Hensikten med bestemmelsen er å opprettholde et livskraftig bysentrum og forhindre at det etableres sentrumsdannelse utenfor bykjernen i Brønnøysund.*

## 1.6. Estetiske krav til bebyggelsen (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)

- 1.6.1 Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset naturlige og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapstrekk.
- 1.6.2 I alle plan og byggesaker skal tiltakets estetikk i seg selv og i forhold til naturlige og bygde omgivelser vurderes. Dette omfatter vurdering av utforming, nær- og fjernvirkning m.v.
- 1.6.3 Sammenhengende landskapstrekk skal ikke brytes. Nye bygg og tiltak skal plasseres og utformes med hensyn til god terrengtilpasning og minst mulig skjemmende inngrep som eks. sprengte skjæringer og store fyllinger.
- 1.6.4 Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- 1.6.5 Alle tiltak etter PBL § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før kulturminnemyndighet har fått melding om tiltaket og myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse, jfr. Kulturminneloven.
- 1.6.6 Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.

*Estetikk skal være en av flere faktorer som vurderes ved byggetiltak. Dette både for å ta hensyn til naturlige og bygde omgivelser, vår kulturhistorie og for å ha en bevist holdning om nye tiltak sett i sammenheng med det eksisterende.*

*Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives og det skal vises hvordan man vil ta hensyn til disse. **Kommunens kulturminneplan (når den er vedtatt) skal legge til grunn ved vurderinger og beslutninger om hvordan disse hensynene ivaretas.***

## 1.7. Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- 1.7.1 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.
- 1.7.2 Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

## 1.8. Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)

Byggegrense mot sjø og vassdrag er fastsatt gjennom vurdering av «funksjonell strandsone» og er målt i horisontalplanet ved middelvannstand.

- 1.8.1 I strandsonen langs sjøen gjelder som hovedregel en byggeforbudssone på 100 m målt i horisontalplanet ved middelvannstand, dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i plankartet. Byggegrensen i sjøen er 50 m fra strandlinjen. I områder med reguleringsplan, eller hvor det skal utarbeides reguleringsplan, vil byggegrense fastsettes gjennom reguleringsarbeid med mindre grensen er fastsatt i kommuneplanens arealdel.
- 1.8.2 Byggegrensen mot sjøen kan etter nærmere vurdering og evt. høring, fravikes for oppføring av bebyggelse og mindre tiltak for landbruk, reindrift, fiske, fangst småskala næringsvirksomhet tilknyttet stedbunden næring, teknisk infrastruktur, småbåthavner og kaier/flytebrygger som

- er nødvendig for sikker adkomst (tilflott) til eiendom og ferdsel til sjøs. Det samme gjelder ved fortetting av naust-/sjøhusbebyggelse der ny bebyggelse underordnes etablert byggemønster.
- 1.8.3 Ny bebyggelse/**eiendom** må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasjer, turstier og naturlig adkomst ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller tilrettelegges.
- 1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag: Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselva, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.
- 1.8.5 For andre mindre ferskvann og vassdrag med helårlig vannføring er generell byggegrense 20 m målt fra gjennomsnittlig flomvannstand.

*Avstand måles i horisontalplanet fra strandkant og/eller elvekant ved gjennomsnittlig vannstand. Funksjonell strandsone med byggegrense er vist i plankartet for LNFR områder med spredt bebyggelse.*

*I eksisterende regulerte områder hvor det ikke er vurdert eller fastsatt byggegrense mot sjøen må det i påvente av gjennomgang av regulering foretas vurdering i den enkelte sak om konkrete tiltak utfordrer planens intensjoner og prinsipper.*

## 1.9. Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8)

- 1.9.1 Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred (kvikkleireskred, jordskred og steinsprang) og flom, jfr. temakart og det til enhver tids mest oppdaterte kunnskapsgrunnlag.
- 1.9.2 All bebyggelse som har gulv lavere enn kote + 3.2 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare. Ut over fastsatt høydebestemmelse må det også ta hensyn til bølgepåvirkning, mulighet til avløpsløsning (risiko for tilbakeslag, jfr. sanitærforskiftene) m.v. Bestemmelsen kan fravikes for tiltak der dette er forsvarlig ut fra konstruksjon, bruk, funksjon m.v.
- 1.9.3 Kaier, naust/sjøhus og andre tiltak mv. med konstruksjon og bruk som tåler sporadisk saltvannspåkjening, kan plasseres med høyde fra kote 2.6 og oppover. Det må da dokumenteres at det er dimensjonert og konstruert for dette. Mindre tiltak i forhold til eksisterende bebyggelse (tilbygg eller bruksendring inntil 50 m<sup>2</sup> BRA) skal ha byggehøyde over kote 2.9.
- 1.9.4 Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates vanligvis ikke, men kan i enkelte tilfeller gjennomføres der det er sikret flomavrenning i planlagte traseer med tilstrekkelig kapasitet. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.
- 1.9.5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal vise alle risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i forhold som følge av den planlagte utbyggingen.
- 1.9.6 **Farlig eller villedende belysning ved Brønnøysund lufthavn: Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.**

*Alle reguleringsplaner og tiltak i strandsonen skal inneholde vurdering av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak. Skredssikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.*

*Av miljøhensyn og av hensyn til risiko for flomskader bør bekker vanligvis ledes til utslipp i naturlige løp.*

## 1.10. Støy (pbl § 11-9 nr 6)

1.10.1 Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyømfintlig bruk. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

*Flystøy: Traseer for inn- og utflyging (gjelder primært helikoptertrafikk) til Brønnøysund lufthavn må planlegges slik at en i størst mulig grad begrenser støyproblematikk i bebygde områder. Konsekvens av flystøy basert på lufthavnas flystøysonekart skal legges til grunn for arealplanlegging, samtidig som luftfartsmyndighetene skal ta hensyn til kommunens planlagte arealbruk.*

*Veg: For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs sterkt trafikkerte veger, kreves det støyfaglig utredning som dokumenterer at støykrava i pkt 1.3.1, jfr. Miljødirektoratets veileder T-1442-16 er oppfylt, jfr. også veileder M-128. Hvilke veger dette omfatter avklares i den enkelte reguleringsplan eller byggesak, men vil i hovedsak gjelde langs de fleste hovedveger/større gater innenfor byområdet med trafikkstøy nær bygning.*

*Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.*

*Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*

## 1.11. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

1.11.1 Ved utbygging av nye og i eksisterende byggeområder, samt ved fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Mindre tiltak som stier, gapahuker, tilrettelagte sitteplasser/bålplasser o.l. som fremmer bruken av områdene i natur- og friluftssammenheng, kan tillates.

## 1.12. Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

- 1.12.1 Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1.25 bil pr. boenhet. I boligbygg med flere enn 4 boenheter skal det for boenheter (ut over de 4 første) med mindre BRA enn 60 m<sup>2</sup>, avsettes plass for 1 bil pr. boenhet.
- 1.12.2 Kontor- og forretningsbebyggelse skal ha parkeringsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen.
- 1.12.3 Industri- og lagerbebyggelse skal ha parkeringsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen.
- 1.12.4 Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsanlegg for biler mv. som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever, jfr. Byggforsk detaljblad 312.130.
- 1.12.5 I virksomheter med beregnet parkeringsbehov over 10 plasser, kan inntil 10 % av beregnet parkeringsbehov erstattes med det dobbelte antall overbygde plasser for sykkelparkering.
- 1.12.6 For alle næringsvirksomheter skal det i tillegg til parkering for bil, avsettes plass til sykkelparkering tilsvarende 20 % av beregnet parkeringsbehov for bil, minimum 2 plasser. Sykkelparkeringen skal utrustes med sykkelstativ og belysning.

- 1.12.7 Der det ligger til rette for det, kan kommunen samtykke til at det i stedet for parkering på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.
- 1.12.8 Beregnet parkeringsbehov forhøyes opp til nærmeste hele tall.
- 1.12.9 Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne som plasseres nær inngang: Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.  
Min. 2 % av antall plasser over 200 plasser
- 1.12.10 Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 m<sup>2</sup> BRA for kontor, forretning og service skal det etableres ladestasjoner for elbil.

*Bestemmelsene er i hovedsak en videreføring av prinsippene i tidligere vedtekt.*

*Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av parkeringsplasser for bil (Hb N100). Parkeringskravene skal sikre at det etableres nødvendig parkering på egen grunn. Alternativt kan parkeringen anlegges annet sted i rimelig gangavstand, maks. ca. 250 m, dersom det foreligger en tinglyst rettighet.*

*Innen for sentrum av planområdet for kommunedelplan for Brønnøysund med omland kan det utarbeides strengere parkeringsbestemmelser.*

### **1.13. Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)**

- 1.13.1 Det kan kreves forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner.

*Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis der utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, grønnstruktur o.l.*

## 2. Bebyggelse og anlegg

### 2.1. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 1)

2.1.1 Arealformål innenfor kategorien bebyggelse og anlegg viser den dominerende arealbruken. Innenfor områdene vil det ved regulering også kunne bli avsatt arealformål til grønnstruktur, trafikkformål m.v. Vurdering og kommentar i dokumentet «Kommuneplanens arealdel 2019-2019-2030 - konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder» skal vektlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan.

### 2.2. Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)

2.2.1 ~~Minste tomteareal for eneboliger er 600 m<sup>2</sup> og for tomannsboliger 750 m<sup>2</sup>.~~ I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 30 %.

2.2.2 Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. pkt 1.4 følges.

*Alt areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i pbl § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt. ~~Minste tomteareal for eneboliger bør være 600 m<sup>2</sup> og for tomannsboliger 750 m<sup>2</sup>.~~*

### 2.3. Uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7)

2.3.1 Ved fortetting og ved etablering av nye boligområder skal det etableres tilstrekkelig lekeplasser og uteoppholdsareal. Detaljer avklares på kommunedelplan- eller reguleringsplannivå.

2.3.2 Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle (universell utforming).

2.3.3 Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at de første boligene tas i bruk.

2.3.4 Dersom lekeplasser og parkering ligger inntil hverandre, skal det være en fysisk og visuell skjerming.

### 2.4. Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

2.4.1 Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.

2.4.2 ~~Fritidsbebyggelsen skal maks ha en størrelse på 125 m<sup>2</sup> grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m<sup>2</sup>.~~ Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

*Fritidsbebyggelsen kan maksimalt ha en grunnflate på 125 m<sup>2</sup>. Tomtene kan ikke være større enn 1000 m<sup>2</sup>.*

## 2.5. Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr 1)

2.5.1 Formålet gjelder fritids- og turistformål, herunder camping.

*«Fylkesdelplanen for Lomsdal-Visten nasjonalpark/Njaarken vaarjelimmedajve legges til grunn ved planlegging i og rundt innfallsporter til nasjonalparken, med særlig vekt på å ivareta allmenne hensyn.»*

## 2.6. Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

2.6.1 Etablering eller utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan. Landskapsmessige og estetiske hensyn skal vektlegges ved planlegging og gjennomføring av masseuttak slik at uttaksområdet avsluttes med god tilpassing til omgivelsene og tilrettelagt for planlagt/påregnelig etterbruk.

*Sammen med planforslag skal det utarbeides driftsplan som beskriver forutsetninger og tiltak før, under og etter driftsperioden. I område med løsmasser skal området i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig form etter driftsfasen.*

## 2.7. Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

2.7.1 Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet.

2.7.2 Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer. Ved behov skal det som del av byggetiltak etableres bufferzoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.

2.7.3 Område NB7 Toftøya skal forbeholdes sjørelatert næringsvirksomhet. Området skal planlegges under ett.

## 2.8. Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

2.8.1 I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.

2.8.2 Det stilles krav til detaljert reguleringsplan i alle områder for framtidig idrettsanlegg.

2.8.3 I område IA6, tillates ikke oppføring av bygninger i aktsomhetsområde for flom eller skredfare, jfr. temakart fra NVE.

*Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.*

## 2.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

2.9.1 I områder med påskrift N kan det tillates etablering av naust.

2.9.2 Naustbebyggelse skal normalt plasseres i grupper og gis en enhetlig utforming med basis i lokal (områdetypisk) byggeskikk, takvinkel mellom 30°-40°. Avstand mellom bygg skal være 2-4 m.

*Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Naust skal utformes i samsvar med tradisjonell byggeskikk med variasjon og oppdeling som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø og med beskjedent vindusformat.*

*Der ny naustbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset og underordne seg denne. Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig kaianlegg og/eller båttopptrekk. Det er ikke anledning til å gjerde inn tomte, eller bygge frittstående plattinger som privatiserer området eller hindrer fri ferdsel.*

## **2.10. Grav- og urnelunder (pbl § 11-7 nr 1)**

2.10.1 Området skal benyttes til grav- og urnelund med nødvendige bygg, anlegg og funksjoner som bårhus/kapell, parkering mv.

*Opparbeidelse og utførelse skal være i samsvar med bestemmelsene i gravferdsloven med tilhørende gravferdsforskrift.*

### 3. Samferdsel og teknisk infrastruktur

#### 3.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)

- 3.1.1 Formålet gjelder hovedinfrastruktur som veier, sykkelveier, havn og traseer for teknisk infrastruktur.
- 3.1.2 Mindre justeringer av vegtrase, siktutbedring, opparbeiding av møteplasser, sikringstiltak og lignende innenfor eiendomsgrensen til vegarealet kan gjøres uten reguleringsplan.
- 3.1.3 Krav til sikt og utforming av avkjørsler skal oppfylles i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker.

#### 3.2. Krav til infrastruktur, byggegrense mot vei, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)

- 3.2.1 Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.
- 3.2.2 Ved utbygging av nye områder og ved nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, adkomst og interne trafikkarealer.
- 3.2.3 Der det etter kommunens vurdering er nødvendig kan det kreves snuplass for bil på egen grunn.
- 3.2.4 Den til en hver tid gjeldende **Rammeplan for avkjørsler i Nordland**, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.
- 3.2.5 Avkjørsler til private veier skal tilfredsstillende de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veger.
- 3.2.6 Private veger med flere enn 7 bolig- og landbrukseiendommer, vurderes i arealplansammenheng tilsvarende som kommunale veger.
- 3.2.7 Der det ikke er vist byggegrense i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrense for plassering av bebyggelse (målt fra midten av veien):
  - 15 m fra kommunal veg.
  - 30 m fra FV 48, FV 49 og FV 54.
  - 50 m fra FV 17 og FV 76.
- 3.2.9. **Der det i bestemmelser til reguleringsplaner står at minste avstand fra regulert veg til langside av garasje kan være 2 m, skal minste tillatte avstand fra regulerte veg (samle- og adkomstveg) endres til å være minimum 3 m. Bestemmelsen skal gjelde foran eksisterende reguleringsbestemmelser, og innarbeides i nye reguleringsplaner.**
- 3.2.10. Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives.
- 3.2.11. Høyspenningsanlegg: Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

Spenning	Avstand (minimum horisontale avstand)
420 kV-800A	105 meter
300 kV-800A	67 meter
132 kV-200A	37 meter
20 kV-20 A	10 meter
- 3.2.12. Strømførende jordkabel: For bebyggelse for opphold av personer er byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og med minimum 6 meter fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

*Statens vegvesen gir nødvendige avkjørselstillatelser i henhold til vegloven. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal vei. Avkjørsler fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Følgende holdningsklasser legges til grunn for nye avkjørsler eller utvidet bruk av avkjørsler til fylkesvegnettet:*

- *Fv. 17 fra kommunegrense til Vedal - streng holdning*
  - *Fv. 17 fra Vedal til Mosheim - meget streng holdning*
  - *Fv. 17 - fra Mosheim til Horn - streng holdning*
  - *Fv. 76 fra kommunegrense til Skillebotn - streng holdning*
  - *Fv. 76 fra Mosheim til Schrøders plass - meget streng holdning*
- ***Meget streng holdning:** Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.*
- ***Streng holdning:** Antall avkjørsler må være begrenset. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.»*

*Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørsler langs veistrekninger.*

## 4. Grønnstruktur

### 4.1. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

- 4.1.1 Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med områdenes funksjon/hensikt.
- 4.1.2 Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphold som merking av stier, etablering av stier, skilting, rastebord, gapahuk og lignende kan tillates i områdene o\_GF01 Urstabbvika, o\_GF02 Hommelstø, o\_GF03 Trælnes og o\_GF04 Torghatten. Tiltak ut over dette skal være avklart i reguleringsplan.
- 4.1.3 Enkel tilrettelegging for ferdsel som merking av stier, etablering av stier og skilting kan tillates i områdene GK01 Torghatten (nord for turstien) og GK02 Torghatten (sør for turstien). Tiltak utover dette skal være avklart i reguleringsplan.
- 4.1.4 Før det gis tillatelse til enkle tiltak som over nevnt, skal saken være forelagt kulturminnemyndighetene til vurdering og uttalelse.

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

*Ethvert tiltak skal avklares med kulturminnemyndighetene.*

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

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

- 5.1.1 Alle tiltak eller fradeling av tomt til ulike tiltak innenfor LNFR-områdene skal avklares i forhold til de særlovsinteressene som berøres, jfr. «kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder». I LNFR-områdene kan det i tillegg til den bebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring også tillates mindre tiltak som fremmer bruken av områdene til natur og **allment** friluftsliv (eks. gapahuker, stier, små parkeringsplasser o.l.).
- 5.1.2 Ved rasjonalisering i landbruk og med landbruksmyndighetenes anbefaling, kan bestemmelsene for LNFR-områdene fravikes ved fradeling av tomt til eksisterende gårdsbebyggelse som tas ut av bruk eller til tomt til bolighus eller fritidshus når landbrukseiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift.
- 5.1.3 På fradelte og bebygde tomter til bolig- og fritidsbebyggelse som ikke berører byggeforbudssoner (funksjonell strandsone, byggegrenser langs veg, verneområder mv.) kan tiltak uten søknadsplikt (jfr. PBL. § 20-5) gjennomføres. For spredt fritidsbebyggelse er arealgrensen for frittliggende uthus/garasjer begrenset til 30 m<sup>2</sup> BYA.
- 5.1.4 På landbrukseiendommer er tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter § 20-5 begrenset til å gjelde slike byggetiltak i tun-sammenheng eller i tilknytning til annen gårdsbebyggelse.

### 5.2. LNFR - områder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

*Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates.*

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

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

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

områdene til spredt bebyggelse. Følgende kriterier gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone

### 6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- 6.1.1 Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag inkl. evt. tilhørende strandsone. Dette er fellesområder i kystsonen hvor det ikke er foretatt en konkret avveining mellom ulike brukerinteresser. Innenfor disse områdene kan det søkes, evt. tillates etablering av akvakultur dersom det ikke foreligger særlige grunner for å avslå søknaden. Kommunen skal vurdere å avklare mulige arealbrukskonflikter i den enkelte akvakultursak med bakgrunn i oppdatert kunnskapsgrunnlag, slik at natur-, ferdsels-, fiske- og friluftinteressene ikke blir vesentlig skadelidende.
- 6.1.2 Akvakultur er ikke tillatt dersom virksomheten vil være til vesentlig skade i eller i nærheten av områder med nasjonal eller vesentlig regional betydning for naturmangfold- og friluftinteressener av nasjonal eller vesentlig regional betydning.

### 6.2. Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- 6.2.1 Formålet omfatter småbåthavn med nødvendig parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
- 6.2.2 I område regulert avsatt til småbåthavn skal tiltak som krever søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak kan godkjennes.
- 6.2.3 Det kan gis tillatelse til utlegg/anlegg i sjø for samlet inntil 10 småbåtplasser uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke utløser behov for ny adkomstvei, parkering eller bygg.

*Reguleringsplan skal vise marinaanlegg og arealbruk på land (opplagsplass på land, tilkomst til offentlig vei, servicebygg, parkeringsplasser o.l.).*

### 6.3. Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- 6.3.1 Formålet omfatter all høsting av viltlevende marine ressurser i sjø. I disse områdene har fiske prioritet. Her skal det i vannsøyle eller på bunn ikke tillates tiltak som kan skade områdets kartlagte funksjon.

*Kaste- og låssettingsplasser og gyte- og oppvekstområder er videreført fra gjeldende kommuneplan og vist som fiskeformål i plankartet. Dette arealbruksformålet vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv.*

### 6.4. Akvakultur (pbl §§ 11-7 nr 6)

- 6.4.1 Formålet akvakultur omfatter alle former for oppdrett/akvakultur (fisk, skjell, alger m.m.). Områdene omfatter eksisterende og fremtidige lokaliteter for akvakultur, inklusiv areal for flytende installasjoner og fortøyningsanlegg.

### 6.5. Drikkevannskilder (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- 6.5.1 I områder avsatt til drikkevannskilder evt. i kombinasjon med natur, tillates det i vannflate, vannsøyle og bunn eller i nedbørsfeltet, ikke tiltak som kan medføre forurensing av vannkilden.

## 6.6. Natur (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

6.6.1 I naturområdene skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates inngrep som kan skade forekomsten av naturtypen. Det kan gjøres unntak for vedlikehold av etablert infrastruktur.

## 6.7. Friluftsområde (pbl §§ 11-7 nr 6)

6.7.1 I friluftsområdet skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke tillates inngrep som kan forringe området verdi i friluftlivssammenheng.

## 6.8. Kombinerte formål fiske/ferdsel/friluftsliv, farled/fiske/ferdsel/natur /friluftsliv og fiske/ferdsel/friluftsliv/natur (pbl § 11-11 nr 3)

6.8.1 I områder for kombinerte formål tillates arealbruk knyttet til områdenes hovedformål (farled/fiske/ferdsel/natur/friluftsliv). Tiltak som er i konflikt med disse interessene tillates ikke. Arealbruken skal skje med avveining mellom de ulike interesser.

## 6.9. Kombinert formål fiske/ferdsel/akvakultur (pbl § 11-11 nr 3)

6.9.1 I områder for kombinerte formål tillates arealbruk knyttet til områdenes hovedformål (ferdsel/fiske/akvakultur), **der ferdsl har 1. prioritet, akvakultur har 2. prioritet, og fiske har 3. prioritet.**

6.9.2 Det tillates utlegging av fortøyninger til akvakultur, **med funksjon for tilstøtende akvakulturområde (identiske feltnumre).** Fortøyningen må ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsl, **og tillates derfor ikke høyere enn -25 m i vannsøylen.** Akvakulturanlegg ut over fortøyninger tillates ikke.

### Retningslinje til 6.1 og 6.4:

Områder med bruk og vern av sjø og vassdrag har en fleksibel planinnretning slik at det skal være mulig å utvikle marine næringer med avveining mellom ulike interesser, i takt med oppdatert kunnskapsgrunnlag, ny teknologi og dialog mellom berørte parter.

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringvalg. Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.

Nye akvakulturanlegg bør lokaliseres minst 500 m fra viktige friluftsområder og minst 1000 meter fra hekkelokaliteter for spesielt sårbare rovfuglarter.

Anlegg må planlegges og utformes i henhold til gjeldende lovverk (Akvakulturloven, Forurensningsloven, Havne- og farvannsloven osv.). Det er forbud mot ferdsl 20 meter fra og fiske 100 meter fra anleggene.

### Retningslinje til 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8 og 6.9:

Alle tiltak i sjø må vurderes av NTNU Vitenskapsmuseet for det kan gjøres vedtak. Dette gjelder også for tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner, som for eksempel mudrings- og dumpingsarbeid (jf. Kulturminnelovens § 9).

## 7. Hensynssoner

### 7.1. Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

#### 7.1.1. Ras- og skredfare (H310)

Sone H310 angir områder med potensiell fare for skred.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

#### 7.1.2. Skytebane (H360)

Sone H360 angir område med potensiell fare for liv og helse. Eventuelle nye tiltak innenfor området kan kun tillates dersom bruken av skytebanen ikke utgjør en risiko.

#### 7.1.3. Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann (H110)

I nedslagsfeltene for drikkevann er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jfr. Pbl § 1-6 og forskrift om vannforsyning og drikkevann.

#### 7.1.4. Støy (H210 og H220)

Rød støyzone (H210): Innenfor rød støyzone tillates ikke ny støyømfintlig bebyggelse. For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres.

Gul støyzone (H220): Disse områdene tillates bebygd i henhold til avsatt arealbruksformål. For støyømfintlig bebyggelse gjelder:

- Der det gjelder reguleringsplankrav skal det gjennom planprosessen fremlegges støyfaglig rapport som godtgjør at støykrav oppfylles.
- Der det ikke kreves reguleringsplan, skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyfaglig rapport som godtgjør at støykravene oppfylles.
- Kontroll av prosjektering og kontroll av utførelse med hensyn til ivaretagelse av innendørs støyforhold skal som hovedregel skje ved uavhengig kontroll.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres.

Bestemmelsene gjøres gjeldende på de til enhver tid gjeldende støysoner.

### 7.2. Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c)

#### 7.2.1. Hensyn reindrift (H520)

Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone.

Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og

Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

### 7.2.2. Hensyn friluftsliv (H530)

Hensynssonene omfatter områder som har særlig verdi for friluftsliv. I disse områdene skal landskaps- og friluftsjnteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

### 7.2.3 Hensyn landskap (H540)

Hensynssonene omfatter områder som har særlig landskapsmessig verdi. I disse områdene skal landskapsinteresser prioriteres og vektlegges, og det bør ikke tillates tiltak som reduserer opplevelsesverdien.

### 7.2.4. Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for naturmiljø og biologisk mangfold. I disse områdene skal langsiktig vern av det biologiske mangfoldet prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene skal det som hovedregel ikke gjøres inngrep.

For sonene H560\_3, H560\_4 og H560\_5: Hensynet til ville bestander av anadrome laksefisk bør tillegges betydelig vekt i vurderingen av nye tiltak, herunder søknader om nye akvakulturlokaliteter

For sone H560\_7: Hensynet til kystlynghei som utvalgt naturtype bør tillegges betydelig vekt i vurderingen av nye tiltak i området. Rettighetshavere oppfordres til å ivareta naturtypen gjennom beitebruk og/eller nedbrenning.

### 7.2.5. Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonen omfatter områder som har særlig verdi som kulturmiljø. I disse områdene skal kulturminneverdiene vektlegges, og tiltak bør fremme vern av kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg og bygger opp om eksisterende kulturmiljø. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner.

*For sone H570\_02: Alle tiltak på listeført kirke skal forelegges Biskopen i Sør-Hålogaland og regional kulturminnemyndigheten, sistnevnte skal også forelegges saker som angår omgivelsene til listeført kirke til uttalelse. All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.*

### 7.2.6. Sikring av mineralressurser (H590)

Hensynssonene omfatter områder med mulig drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning i områdene.

## 7.5. Båndleggingsområder (pbl § 11-8 d)

### 7.5.1. Områder båndlagt etter lov om naturvern (H720)

H720_1: Votnmyra
H720_2: Mosaksla
H720_3: Grønlidalen
H720_4: Storhaugen

H720\_5: Horsværet  
 H720\_6: Hensteinen, Horsvær og Gimsan fuglefredningsområder  
 H720\_7: Strengivatnet  
 H720\_8a: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimmedajve, landområde  
 H720\_8b: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimmedajve, Okfjorden  
 H720\_8c: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimmedajve, Storfjorden  
 H720\_9: Ursvatnet

## 7.6. Båndlegging for regulering (pbl 11-8 d)

### 7.6.1. Områder båndlagt for regulering (H710)

H710\_1: Horn  
 H710\_2: Børjøren  
 H710\_3: Torghatten  
 H710\_4: Brønnøysund med omland, framtidig kommunedelplan

## 7.7. Gjennomføringszone - krav om felles planlegging (pbl 11-8 e)

7.7.1 For hensynssonene H810\_1 og H810\_2 forutsettes det felles planlegging for de berørte eiendommene.

## 7.8. Detaljeringssoner (pbl § 11-8 nr f)

### 7.8.1. Gjeldende planer (H910)

Hensynssonene H910 omfatter område der eksisterende kommunedel- og reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde jf. planbeskrivelsens avsnitt 4.1. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplan/reguleringsplan gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030.

Feltkode	Plannavn
2015002	Detaljregulering Kjærlighetsstien 15
2014005	Reguleringsplan Timstad (reguleringsendring Nordhuskrysset-Toft)
2014002	Detaljregulering for Schrøderkvartalet og nye Brønnøysundregistrene
2008006	Reguleringsplan Tosbotn settefiskanlegg, Borkamo, utvidelse av anlegg
2015001	Reguleringsendring del av Salhus søndre del – område sør for Salhus alle
2014003	Reguleringsplan gang/sykkelveg Mosheim
2014001	Detaljregulering for Strømsneset
2013002	Detaljregulering for kvartal Inervegen 38-46 og Åsvegen 33-35
2011001	Områderegulering for Brønnøysund lufthavn
20122002	Detaljregulering gang- og sykkelveg Skomo-Skillevik
2013001	Reguleringsendring Salhus søndre del – detaljregulering for idrettshall Salhus skole
2013001	Detaljregulering Toft sentrum – fortau langs Fv. 54
2012001	Reguleringsendring Hestøya nordre del, endring av adkomst i felt B8
2010001	Detaljregulering Kløvermarka barnehage, gnr 106, bnr 170 og 183

2007003	Reguleringsplan Brønnøysund del 3 (Flatåsen-Lenningsåsen-Skolegata)
2009003	Reguleringsendring Hommelstø - Rugåshylla, sjørettet del
2009002	Reguleringsplan Fiskerihavna inkl. Biskopholmen m.m.
2007012	Reguleringsplan for Akselberg kalkbrudd
2008004	Reguleringsplan Hilstadfjellet hyttegren
2008002	Reguleringsplan Stor-Torgnes fritidsbebyggelse, endring friluftsområde FL2/FLS1
2007002	Reguleringsplan Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)
2007006	Reguleringsplan Hovøy næringsområde
2007006	Reguleringsplan Klubbøya nord med omland
2007011	Reguleringsplan for Havnesenteret, Brønnøysund sentrum
2007013	Reguleringsendring Toft sentrum
2007001	Reguleringsplan Skutstøen hytteområde
2006001	Reguleringsplan Stor-Torgnes fritidsbebyggelse
2005007	Reguleringsplan Salhus nordre del (ny behandling vest for RV. 76)
2005006	Reguleringsplan Rv 76 Aunlia
2005005	Reguleringsplan Hestøya søndre del
2005004	Reguleringsendring Hommelstø, Rugåshylla
2005003	Reguleringsplan Hestøya nordre del inkl. Buholmen
2003002	Reguleringsplan Nordhuskrysset – Toft
2003004	Reguleringsplan gang/sykkelveg Trælnes
2003003	Reguleringsplan Salhus, søndre del
2003001	Reguleringsplan Buøy sør
2002006	Reguleringsplan Brønnøysund sentrum
2002006	Reguleringsplan Tosaunet kirkegård
2002004	Reguleringsplan Rv. 76 Borkamo-Dagslått
2002003	Reguleringsendring Toftsundet, Toft sentrum
2002007	Reguleringsplan Høgåsen sør
2002001	Reguleringsplan Kløvermarka
2001007	Reguleringsplan Torgvikran hyttefelt
2001005	Reguleringsplan for Velfjord Bygdemuseum
2001004	Reguleringsplan Sjøhaugen
2001001	Reguleringsplan Nevernes – reg. endring nr. 1
2000002	Reguleringsendring for Kalvhagen
2000001	Reguleringsplan for Salhusmarka nord
1999003	Reguleringsendring nr. 1 Salhusmarka
1999001	Kommunedelplan for Salhus-/Mosheim-/Trælvikområdet
1998002	Reguleringsendring Toftsundet, Nordnes
1998001	Reguleringsplan Hommelstø
1997001	Reguleringsplan for Nordhus (reg. endring for Fjellsøymarka)
1996003	Reguleringsplan Salhusmarka sør
1996002	Reguleringsplan for Rugåsnosoden
1996001	Reguleringsplan Rv. 76 Tosbotn-Lande, parsell, Dagslått –Lande
1994002	Reguleringsplan for Nordhus
1994003	Reguleringsplan for Nevernes
1994001	Reguleringsplan Boligfelt Seljeholmen

1993005	Bebyggelsesplan Brønnøysund del 4
1993004	Bebyggelsesplan Brønnøysund del 3
1993002	Reguleringsplan for Engadalen
1993001	Svarthopen hytteområde
1992002	Kommunedelplan Brønnøysund
1988002	Vargåsen, reguleringsendring
1988006	Kommunedelplan Brønnøysund sentrum
1986004	Reguleringsplan Navan – Hopen
1986003	Hytteplan Akset
1986002	Reguleringsplan Strømmen – Laukholmen
1986001	Laukholmen – Hovøya, 1. endring. Innerhaugen boligfelt.
1984003	Reguleringsplan Salhusmarka
1986005	Reguleringsendring Brønnøysund lufthavn
1983003	Reguleringsplan Fjellsøya nord
1982001	Reguleringsplan Toftsundet
1981003	Reguleringsplan Strømmen - Laukholmen
1980002	Reguleringsplan for Vargåsen
1978002	Reguleringsendring Hestvadet
1977001	Reguleringsplan for (boligfelt) Skillevik
1976002	Reguleringsplan Hestvadet

## 8. Bestemmelsesområder

### 8.1. Bestemmelsesområde Brønnøysund lufthavn (#1) (pbl § 11-10 nr 2)

- 8.1.1 For bestemmelsesområde (#BNN1) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet for Brønnøysund lufthavn, Avinors tegning ENBN-P-10 datert 04.04.2005. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt i plankartet.
- 8.1.2 Alle nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområde (#BNN1) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av en hensynssone på reguleringsplanene, jfr. Plan- og bygningslovens § § 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen/ byggerestriksjonskartet for Brønnøysund lufthavn. Søknader innenfor hensynssone skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor med hensyn til utsjekk mot hinderflater.
- 8.1.3 Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor bestemmelsesområde (#1), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Brønnøysund lufthavn vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENBN-P-10 datert 04.04.2005, skal håndteres etter egne saksbehandlingsrutiner fra Avinor med hensyn til utsjekk mot byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.

*Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, nødvendig fjerning vil bli gjennomført av Avinor.*

### 8.2. Bestemmelsesområde Velfjorden og Tosenfjorden (#2) (pbl § 11-9, nr 6)

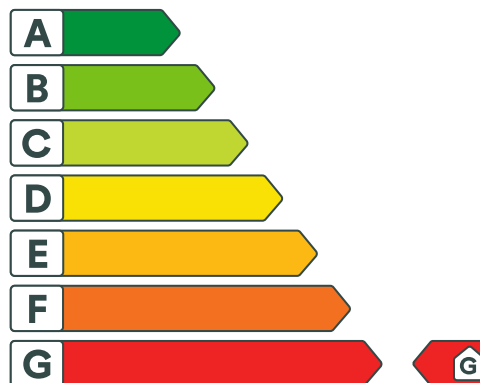
- 8.2.1 For nye akvakulturtiltak innenfor bestemmelsesområde Velfjorden og Tosenfjorden (#2) skal det være minimalt til ingen utslipp av organiske partikler som bidrar til å forringe resipientens miljøtilstand.

## 9. Begreper og definisjoner

Begrep	Definisjon
Fortetting	Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.
Hytteenhet	Fritidsbolig med sekundærbygg som uthus, anneks, grillhus o.l.
Kjøpesenter	Forretningsbebyggelse på mer enn 2000 m <sup>2</sup> BRA med sammenslutning av flere enn 3 ulike butikker som drives innenfor samme bruksenhet.
Konsekvensutredninger	Konsekvensutredninger er en metodikk for vurdering av tiltak og konsekvens av dette. Metoden er benyttet på innspill til arealplanen og skal benyttes generelt på nye innspill (dispensasjoner) og i forbindelse med tiltak som ikke har lokalisering (eks. spredt bebyggelse i LNFR-områder).
Naust/sjøhus	Bygg for oppbevaring av båter, utstyr og redskaper. Omfatter ikke rom for varig opphold.
Småskala ervervsbebyggelse	Mindre næringsvirksomhet som drives som tilleggsnæring til stedbunden næring. Eks. produksjon av "kortreist mat", mindre turist-/overnattingsstilbud og lignende. Behøver ikke være basert på eiendommens eget ressursgrunnlag.



Adresse <b>Nordhus 35, 8909 BRØNNØYSUND</b>	
Dato for energimerking <b>27.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-275673</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>187583225</b>
Gårdsnummer <b>94</b>	Bruksnummer <b>30</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1962</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>72,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>72,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**440,66 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**507,17 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**38 976 kWh**



## Nordhus 35, 8909 BRØNNØYSUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nordhus 35, 8909 BRØNNØYSUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: 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 vegg.

### Tiltak 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 24: 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.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nordhus 35  
8909 BRØNNØYSUND

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

**Telefon:** 452 36 599  
**E-post:** elin.edblad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre