



aktiv.

St.Knuts gate 1, 8906 BRØNNØYSUND

**SENTRUM| Sentrumsnær enebolig
over to plan + innredet kjeller og
loft | Oppgradert i 2008-2025|
Tomt ca. 850m² med uthus**



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 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Selger: Jim Leon Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 216/251 m²
Tomtstr.: 849.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 118
Oppdragsnr.: 1805260003

SENTRUM| Sentrumsnær enebolig over to plan + innredet kjeller og loft | Oppgradert i 2008-2025

Velkommen til St.Knuts Gate 1

Boligen er oppført i ca. 1925, omfattende renoveret i perioden 2008–2025, og består av tre separate leiligheter fordelt over flere plan. Leiligheten i 1. etg har en praktisk planløsning med oppholdsrom, kjøkken, bad og 2 soverom, samt tilhørende vaskerom i kjeller. Leiligheten i 2. etg strekker seg over to plan og byr på romslige oppholdsarealer, 2 soverom samt disponible rom i loftsetasjen.

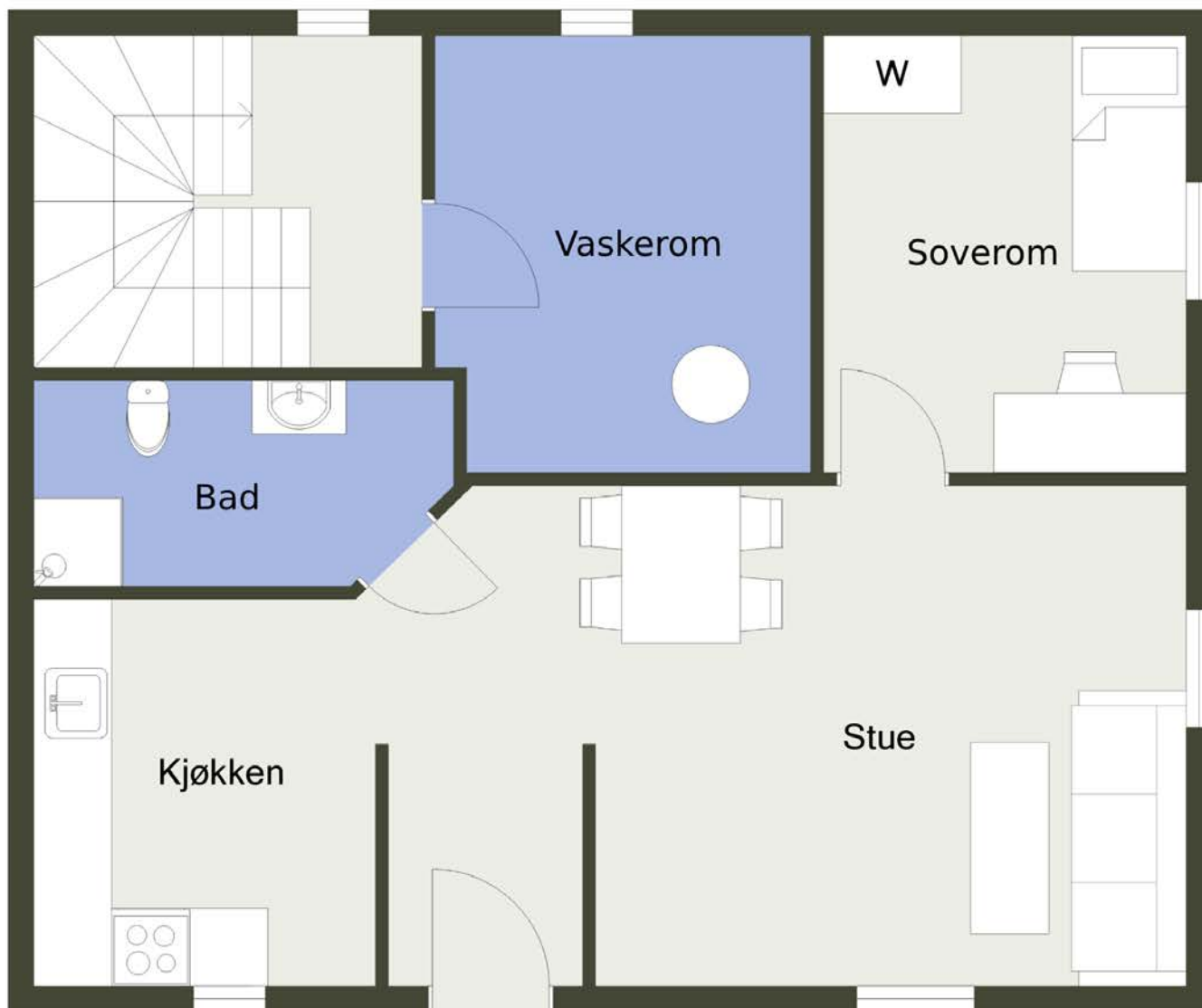
Eiendommen er opprinnelig godkjent som enebolig, og det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring til to/flermannsbolig. Kjelleretasjen er innredet med oppholdsrom, kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Denne boenheten er ikke omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Tomt på ca. 850m² med uthus.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	13
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	87
Budskjema	117

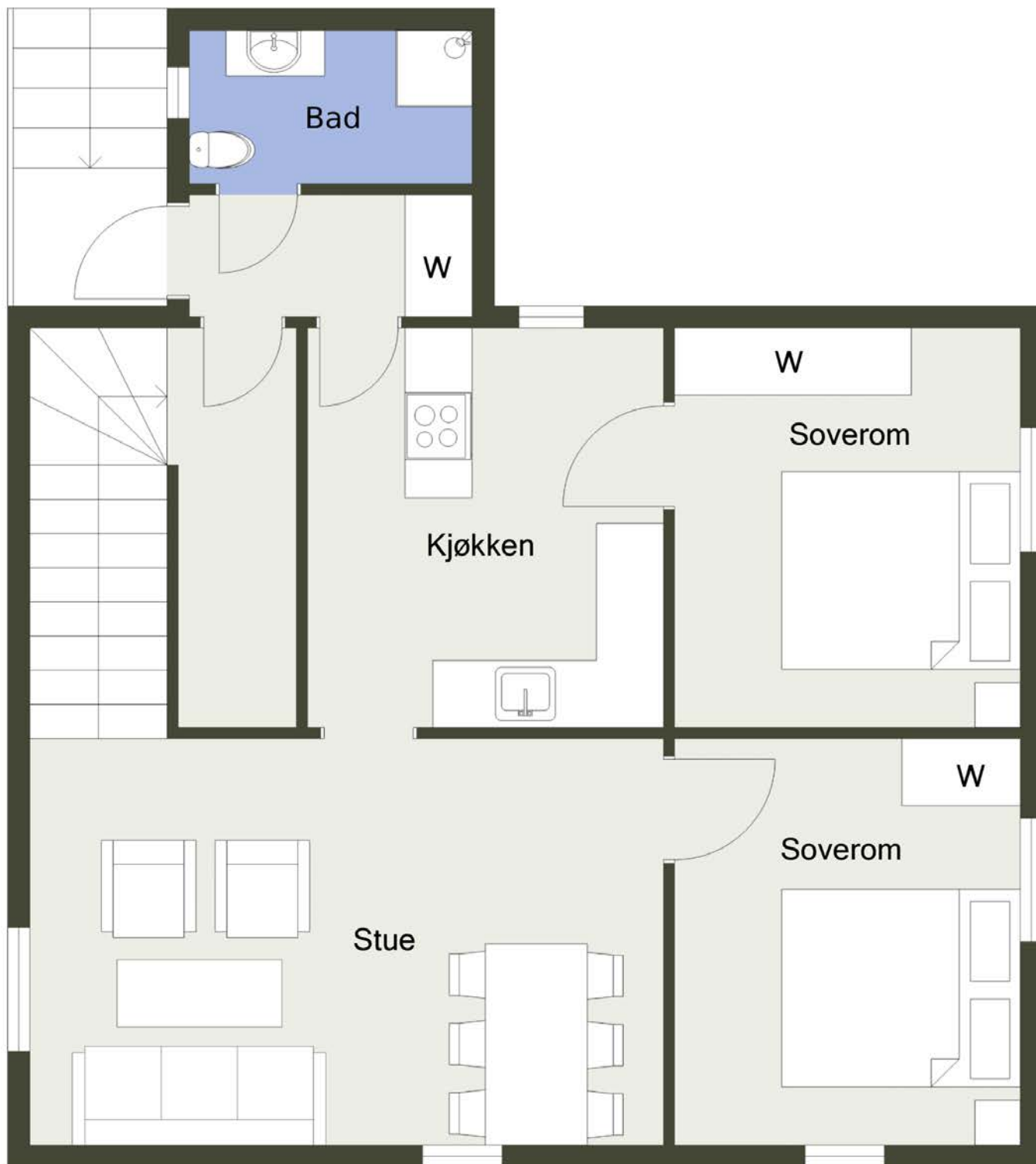


Planskisse 2D - Kjelleretasje









Planskisse 2D- 1. etasje









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 216 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 251 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² kjelleretasje inneholder: Kjøkken, vindfang, gang, bad/vaskerom, vaskerom, et soverom og stue.

1. etasje

BRA-i: 70 m² inneholder: Kjøkken, to vindfang, bad, 2 soverom, stue og trapperom.

2. etasje

BRA-i: 68 m² inneholder: Kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue.

3. etasje

BRA-i: 31 m² loftsetasje inneholder: Gang og 2 soverom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² inneholder: Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentarer fra takstmann:

Enebolig:

- Kjeller inneholder en leilighet samt vaskerom med trapp for leilighet i 1. etasje. Høyde i leilighet er ca. 208 cm.
- 1. etasje inneholder leilighet 1. etasje og vindfang med trapp for leilighet i 2. etasje.
- 2. etasje inneholder leilighet 2. etasje.
- Loft inneholder trapp med gang og 2 soverom for leilighet i 2 etasje.
- Leilighet i kjeller er ca. 34 m². Leilighet 1. etg er ca. 80 m². Leilighet 2. og 3. etg er ca. 101 m².

Det bemerkes av rombenevnelsen er basert på rommets bruk ved befaring, og

gjenspeiler ikke hva som er godkjent iht. tegninger. Punktet må leses i sammenheng med "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er en eldre bolig som er delt i flere leiligheter. Veggtykkelser er vanskelig å stadfeste, slik at areal er målt på innside vegger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar fra takstmann: Fremlagte tegninger er fra 1960 med omsøkt ombygging til tomannsbolig. Kjeller er gjort om til leilighet, ikke godkjent hos bygningsmyndighet.

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

Noen skiller mellom leiligheter er i trapp. Denne har ikke godkjent brannskille. Resterende brannskiller er ikke mulige å inspisere uten inngrep i konstruksjonen.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Soverom på loft har ikke godkjent rømning i hht. dagens krav. På det ene soverommet er det etablert utfellbar brannstige. Kravet er fast stige med ryggbøyle når høyden til bakken er over 5 m. Det er ikke stor nok størrelse på åpning i vinduer på soverom i 2. etasje i hht. dagens krav om rømning.

Uthus:

Det er vanskelig å måle arealer eller angi rom for denne bygningen. Bygget var i meget dårlig forfatning og fylt av ting slik at adkomst og tilgjengelighet var meget vanskelig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

849.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelrapport fra Brønnøy kommune. 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.

Kommunen har ikke kopi av skylddelingsforretning av 10.09.1917 i sitt arkiv. Eiendommen er registrert i matrikkelen med fiktive grenser.

Eiendommen er opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass. Det er innkjørsel fra Sømnaveien i vest og St.Knuts Gate i øst. Gjerde, busker og trær skjerner mot veien. Videre er eiendommen opparbeidet med plen, busker og en platting. Flaggstang nordøst på eiendommen. Det er oppført et uthus over to plan som anses som et totalrenoverings/rivningsobjekt.

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom med gangavstand til alle sentrumsnære fasiliteter. Som nærmeste nabo har denne eiendommen både bensinstasjon og KIWI matbutikk. Det er også gangavstand til både barnehager og skoler, samt turområdet rundt Frøkenosen.

Adkomst

Adkomst direkte fra fylkesvei og direkte fra kommunal vei.

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

Bygningssakkyndig

Tom Ove Drevland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. Tilstandsrapport

Ukjent byggegrunn. Det ble etablert ny drenering og montert vorteplast på 2 sider av boligen i 2012. Resterende sider har ukjent drenering. Det er ikke observert at det er defekt drenering på sider som ikke er etablert ny drenering. Ukjent utførelse og type grunnmur. Men antas å være støpt og stablet natursteinmur som er pusset. Ikke observert setningsskader på muren.

Tak konstruksjon som sperre konstruksjon med tretro. Det er merker rundt pipe etter lekkasje, ukjent når dette kommer fra. Himling og vegger i knekott er usiolerte. Tak over tilbygg i nord og tilbygg i øst er ikke inispisert pga. manglende adkomst.

Taktekke som bølgeformede metallplater, antatt skiftet på 90 tallet. Undertak antatt som trebord med papp. Taket har vanskelig adkomst for inspeksjon pga. høyde over bakken og er kun besiktiget fra altan i 2. etasje. Ikke hele taket er inispisert. Taket er malt i 2025. Takrenner i plast, motvekstsstige til pipe. Pipebeslag og luftehatt på tak. Beslag og takrenner er besiktiget fra bakkenivå. Det er montert nye takrenner på takoverbygg i nord, dette ble utført i 2025.

Vegger av tømmer konstruksjon som er utlektet og etterisolert 50 mm. Ny malt

kledning. Stedvis noe avstand fra smådyrsperre til kledning, men vurdert som innenfor 6 mm. Siste to vegger ble etterisolert og fikk ny kledning i 2025. Første vegger fikk ny kledning i ca. 2015.

Malte vinduer med 2-lags glass i vegger mot vest og sør fra 2015. Resten av vinduer i trevegg fra 2025.

Malte ytterdører. Skiftet ved renovering av leiligheter ca. 2009 til 2012. Balkongdør i 2. etg som malt dør i tre med 2-lags glass. Dør fra 2025.

Balkong med impregnerte dragere og dekke. Rekkverk med liggende beisede lekter. Dragere, dekke og rekkverk fra 2025. Utvendig trapper i betong fra byggeår. Det er i 2025 laget nye trinn og nytt rekkverk i tre for to trapper. Trapp til leilighet i betong/støpt.

Uthus:

Garasje/uthus av eldre opprinnelse med stort vedlikeholdsbehov. Bygget virker forfallent og nedgrodd.

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

Verditakst

Kr 4 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2010: Renovering av bad. Utført av faglært Øyvind Ellingsen.

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

Ny enkelte steder.

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

Oppdaget lekkasje på fra tak.

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

2026: Pakning ved pipebeslag manglet. Ble spylt bort under takvask. Utbedret og ingen ny lekkasje er observert. Utført av ufaglært.

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

2025: Alle veggene er etterisolerte med ny kledning. Alle vinduer og verandadør er ny. Utført av faglært Olsen Snekkerservice.

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

Ble observert litt fukt i kjeller. Flexit Roomie Dual har blitt monter, som har gjort inneklimaet mye bedre i kjellerleilighet.

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

2012: Drenering mot vest og sør. Utført av faglært Ødegård anlegg.

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

Ble målt litt fukt på en vegg i kjellerleilighet.

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

Avløp ble tett. Viste seg å være innmat fra sluk som har løsnet og satt seg i rørene. Fjernet og alt skal være bra nå

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

2025: fjernet hindring i avløpsrør. Utført av faglært Rørmark.

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

2010: Mye nye rør. Utført av faglært.

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

2026: Nytt elektrisk i yttergang til øverste leilighet. Mye nytt ble også montert i 2010 av forrige eier. Utført av faglært Brønnøy elektriske.

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

Ja blitt gjort mye siden 1920.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ny leilighet i kjeller ca 2010.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

3 boenheter i bygget.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til. ikke kjellerleilighet.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Et uthus det er mye feil med. gammelt og slitent.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Boligen er registrert som en enebolig i matrikkelen, men er innredet som en 2-mannsbolig. Det foreligger innsendte tegninger fra 1960 hvor det ble omsøkt ombygging fra enebolig til 2-mannsbolig men dagens planløsning er ikke i samsvar med innsendte tegninger. Beskrivelsen her tar i utgangspunkt i hvordan etasjene er innredet pr. i dag men må ses i sammenheng med tilstandsrapport og punktet "ferdigattest".

Fra 2008 til 2012 ble leilighetene renoverert innvendig.

Leilighet i 1. etasje:

Leiligheten har en støpt inngangstrapp i øst med nye trinn i tre og rekkverk fra 2025. Du kommer in til en gang med inngang til bad og kjøkken. Det er også nedgang til kjeller som inneholder gang, bod under trapp og vaskerom. Vaskerommet har gulvbelegg med sluk, tapet på vegger og hvite himlingsplater. Det er montert utslagsvask, rør-i-rørskap, opplegg for vaskemaskin og 2 stk 200 ltr varmtvannsberedere.

Bad har gulvbelegg, våtromsplater på vegger og panel i himling. Det er montert en panelovn, toalett, dusjkabinett, Flexit avtrekksvifte, samt et servantskap med heldekkende servant, speil og belysning.

Kjøkkenet har innredning fra IKEA i over- og underskap i lyse profilerte fronter, samt laminert benkeplate med oppvask kum i stål med rillefelt. Det er integrert stekeovn og koketopp fra IKEA, kjøkkenhette, opplegg for oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap. Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger ikke i handelen. Fra kjøkkenet er det inngang til soverom og stue. Stuen får godt lysinnslipp fra store vinduer. Fra stuen er det inngang til leilighetens andre soverom.

Leilighet i 2. etasje og loftsetasje

Leiligheten har en støpt inngangstrapp i vest med nye trinn i tre og rekkverk fra 2025. Du kommer inn til en entre med plass til å henge av seg ytterklær. Videre kommer du inn til en trappegang med sikringsskap montert på veggen og en malt tretrapp opp til 2. etasje. Etasjen inneholder stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Lys og romslig stue med plass til både sofagruppe og spisestue. Rommet får godt

lysinnslipp fra store vinduer. Det er montert en luft-luft varmepumpe fra Fujitsu på vestveggen. Fra stuen er det inngang til kjøkken og et soverom. Kjøkkeninnredning fra IKEA med lyse profilerte fronter i over- og underskap, samt laminert benkeplate med oppvaskkum i stål med rillefelt. Det er opplegg for oppvaskmaskin, plass til komfyr og plass til kjøleskap. Kjøkkenhette over komfyrplass. Oppvaskmaskin fra Senz og komfyr fra Gram medfølger i handelen. På kjøkkenet er det plass til et lite spisebord hvis ønskelig. Fra kjøkkenet er det inngang til bad og leilighetens andre soverom med utgang til en østvendt veranda.

Det er ikke stor nok størrelse på åpning i vinduer på soverom i 2. etasje i hht dagens krav om rømning iht. takstmann.

Bad/vaskerom har gulvbelegg, våtromsplater på vegger og trepanel i himling. Det er montert toalett, dusjkabinett, samt servantskap med heldekkende servant, speil og belysning. Det er kran/avløp for vaskemaskin.

Trappegang med trapp opp til loftsetasjen som inneholder gang, bod og disponibelt rom/loftstue.

Kjelleretasje:

Inngangsparti i vest med støpt trapp ned til inngangsdøren. Entre har flislagt gulv med varmekabler og plass til å henge av seg ytterklær. Videre er etasjen innredet med stue, disponibelt rom, kjøkken og bad/vaskerom.

Kombinert bad og vaskerom hvor det er montert dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin, samt servantskap med vask, speil og belysning. Rommet har gulvbelegg med varmekabler, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med lyse profilerte fronter i over- og underskap. Laminert benkeplate med oppvask kum i stål med rillefelt. Det er plass for komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast ut.

Kjelleretasjen er innredet men ikke søkt/godkjent hos Brønnøy kommune. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er sekundærrom innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie.

*Opplyst areal på rommene er fra bygningstegningene fra kommunen og/eller tilstandsrapport.

Standard

Gulv: Laminat, tregulv og eik parkett.

Vegger: Malte plater, malt puss, fabrikkmalte plater, trepanel og våtromsplater.

Himling: Malte himlingsplater, malte mdf panelbord og himling som ubehandlet trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Etablert rør-i-rør i 2010 i forbindelse med renovering. Rør-i-rør skap er plassert i vaskerom i kjeller. Hovedstoppekran for hele bygget er plassert i vaskerom i kjeller for leilighet i 1. etg.
- Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes. For leilighet er det i 2023 satt inn en flexit rom ventilator med varmegjenvinner.
- Vannledninger til kjøkken er kobber rør.
- Varmepumpe luft/luft for leilighet i 1. etg og 2 etg.
- 2 stk 200 ltr VV-bereder plassert i vaskerom i kjeller. Disse er tilkoblet strøm via stikk kontakt.
- 3 stk sikringsskap fra 2010 og 2012.
- Røykvarslere av nyere dato. Brannslukker i hver boenhet fra 2025.

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:

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Enkelte taknedløp er ikke ført i rør ved bakken. Dagens takstige er ikke av godkjent type. Takrenner på boligen er eldre type i plast og kan basert på alder ha noen lekkasjer i pakninger/skjøter.

Takkonstruksjon/loft: Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Ved pipe og ved "hull" i himling ble det ved befaring avdekket noe fuktighet. Det er i ettertid kontrollert og det var noen tettinger ved pipehatt som var forsvunnet ved vask og maling av tak sommeren 2025. Eier har utbedret dette med nye tettebånd og fuget. Det er ikke registrert ny fuktighet inn i bygget etter dette.

Dører: Det er avvik: For dør i kjeller virker det som om noe fukt kan komme inn ved døren og skade gulvlist. Usikkert om dette er lekkasje ved dør eller vann/snø som har kommet inn ved åpning av døren. Døren er innadslående.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er over 20mm mellom de liggende spilene i rekkverket.

Innvendig:

Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe parkettgulv er meget slitt. Noen skader i himling på loft, slitt maling på gulv på loft. Skade i laminatgulv for vf i leilighet 1 etg.

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

Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Måling i line ved gulv viste 21 Vekt% som er fuktig og kan gi råte, mugg og Borebiller.

Innvendige dører - BAD: Det er påvist andre avvik: Døren har fuktskader

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er irr på rør i fordelerskap, stikkene er ikke festet og rørkursene er ikke merket. Kobber rør til 1 og 2 etasje av ukjent alder.

Varmtvannstank: Avløpsrør av ukjent årstall og ukjent utførelse. Det er noen nyere plast sluker men utførelse av rør og alder er ukjent og innkledt i konstruksjonen. TGIU er satt pga dette.

Elektrisk anlegg: 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. Det anbefales utvidet tilstandsrapport for el-anlegget. Dette siden det er utført flere endringer på anlegget siden byggeår og det mangler samsvarserklæringer på noen større utførte arbeider ved elektriskanlegget.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom:

Overflater vegger og himling (bad/vaskerom i 2.etasje): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Veggplater er dårlig festet til stendere/vegg enkelte plasser. Spesielt bak varmeovn. Det er ikke montert sokkel list i nedre kant av baderomsplatene.

Overflater gulv (bad/vaskerom i 2.etasje): Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt (bad/vaskerom i 2.etasje): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ventilasjon (bad/vaskerom i 2.etasje): Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Overflater vegger og himling (bad 1.etasje): Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkel list i nedre kant av baderomsplatene.

Overflater gulv (bad 1.etasje): Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt (bad i 1.etasje): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ventilasjon (bad i 1.etasje): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater vegger og himling (bad/vaskerom i kjelleretasje): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sluk, membran og tettesjikt (bad/vaskerom i kjelleretasje): Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert helt i bak kant under dusjkabinett slik at adkomst og renhold av denne er vanskelig.

Ventilasjon (bad/vaskerom i kjelleretasje): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom i kjelleretasje): Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist andre avvik: Vegger bad skyllekum (våtsone) har ikke membran og vannsøl på denne veggen kan da føre til skade i konstruksjonen. Gulvbelegget tetter ikke i klemring i sluk.

Kjøkken:

Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er noen fuktskader på enkelte kjøkkenfronter.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig:

Vinduer-kjeller: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Vinduene har skader og er nær/ i bakken og er meget fuktutsatt plassert.

Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom liggende spiler er over 20 mm. Trapp til leilighet har høyde over 50 cm og mangler rekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjentemåleavvik.

Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom:

Ventilasjon (vaskerom i kjelleretasjen): Rommet har ingen ventilasjon.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Innvendig:

Pipe og ildsted: Tegelpipe fra byggeår. Denne er ikke i bruk og det er ikke montertildsteder. Pipen er for det meste innkledt og er ikke vurdert. Ved eventuell bruk av pipe må det innhentes fagkompetanse for kontroll av pipe.

Krypkjeller: Antatt krypkjeller under bad og under vf. Det er ikke inspeksjonsmulighet for disse kryperom. Det anbefales at det etableres adkomst til disse rommene slik at de kan kontrolleres.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør: Avløpsrør av ukjent årstall og ukjent utførelse. Det er noen nyere plast sluker men utførelse av rør og alder er ukjent og innkledt i konstruksjonen. TGIU er satt pga. dette.

Tomteforhold:

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledning av ukjent årstall og utførelse.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

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

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.

Følgende løsøre medfølger i handelen:

- Komfyr fra Gram i leilighet 2 (2. etg.)

Følgende løsøre medfølger ikke i handelen:

- Kjøleskap og oppvaskmaskin i leilighet 1 (1. etg.)
- Kjøleskapet i leilighet 2 (2.etg.)

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen fra Telenor. Kjøper må tegne eget abonnement for fiber - dekker medfølger ikke i handelen.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF-53, polisenummer

Radonmåling

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

Det er lovpålagt at radonverdier må måles og oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak slik at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene. Se nærmere på nettsiden www.dsa.no/radon.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Tegelpipe fra byggeår. Denne er ikke i bruk og det er ikke montert ildsteder.

Det er innhentet informasjon om piper og ildsteder:

Antall piper i bruk: 0

Sist feid: 05.10.2015

Det foreligger ingen pålegg vedrørende piper og ildsteder.

Kommentar: Adressen står registrert med: Ingen ildsted.

Informasjon om strømforbruk

Det er innhentet informasjon om elektrisk anlegg: Leilighet 1

Anlegget ble sist kontrollert: 08.08.2006

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Forfall neste kontroll: 2026

Det er innhentet informasjon om elektrisk anlegg: Leilighet 2

Anlegget ble sist kontrollert: 08.08.2006

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør

Forfall neste kontroll: 2026

Det er innhentet informasjon om elektrisk anlegg: Leilighet 3

Anlegget ble sist kontrollert: 20.04.2012

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Forfall neste kontroll: 2031

- 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.

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

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (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))

107 640 (Omkostninger totalt)
124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 377 340 (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 16 010 for år 2022

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på to terminer, det gjøres oppmerksom på at opplysninger er innhentet den 18.07.2022.

I tillegg kommer renovasjon kr. 8.712,- (abonnement 240 + 360 m/deling) fordelt på 6 terminer, det gjøres oppmerksom på at opplysninger er innhentet den 12.07.2022.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 862 439 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 449 756 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 118 i Brønnøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1813/104/118:

04.03.2022 - Dokumentnr: 252137 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Rede Eiendomsmegling AS

Org.nr: 979 158 580

Elektronisk innsendt

10.09.1917 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1813 Gnr:104 Bnr:11

03.09.1918 - Dokumentnr: 900036 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1813 Gnr:104 Bnr:136

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Dette var før det ble landsdekkende krav til søknadsplikt i 1965. Det er derfor ikke uvanlig at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ettersom det ikke finnes tegninger kan ikke megler vurdere om det er utført søknadspliktige endringer i ettertid. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Byggevedtak:

Det foreligger et godkjent byggevedtak for veranda i øst med tilhørende tegninger, datert 21.03.1960.

Kommunen har oversendt fasade- og plantegninger for 2-mannsbolig, datert 21.03.1960, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Tegningene ikke stemplet godkjent fra kommunen og samsvarer ikke med dagens planløsning. Boligen er matrikkelført som en enebolig pr. i dag.

Boligen er innredet med tre (3) boenheter. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a. vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Kjelleretasjen er innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp med private stikkledninger. Det er installerte vannmåler. Hovedstoppekran for hele bygger er plassert i vaskerom i kjeller for leilighet i 1.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boliger m/tilhørende anlegg (B2) med BYA=30%

og reguleringsbestemmelser for Brønnøysund sentrum (planID: 2002005). Eiendommen grenser til vei på tre sider, mot sør grenser det til allmennyttig formål - forsamlingslokale (A1). Over veien i vest samt mot nordøst grenser eiendommen til bolig/forretning/kontor (B/F/K). Iht. reguleringsbestemmelsene kan garasjen ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke overstige 50 m² bebygd areal.

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

Adgang til utleie

Leieinntekter:

Leieinntekt leilighet 1 kr. 9.200,-/mnd. inkl. strøm og nett. 3 mnd. oppsigelsestid.

Kjellerleilighet kr. 7.500,-/mnd. inkl. strøm og nett. 2mnd. oppsigelsestid.

Selger bor selv i leiligheten i andre etasje pr. i dag.

Pr. januar 2026 er alle to enheter utleid. Leiekontrakter er innhentet og foreligger hos megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning. Utleide enheter har 3 mnd oppsigelse. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

- Selgers egenerklæring, datert 14.01.2026
- Tilstandsrapport, datert 13.01.2026
- Bygningstegninger; plantegninger, fasadetegninger og ombygging av veranda
- Byggevedtak og tegninger for veranda i øst
- Grunnkart
- Ledningskart vist med grunnkart
- Reguleringsforhold
- Energiattest (side 1)

Pga. plassmangel i salgsoppgaven foreligger ikke den komplette energiattesten. Denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 1,6 % av salgssum. Minimum kr 60 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 17 800,-, oppgjørshonorar kr 4 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 190,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

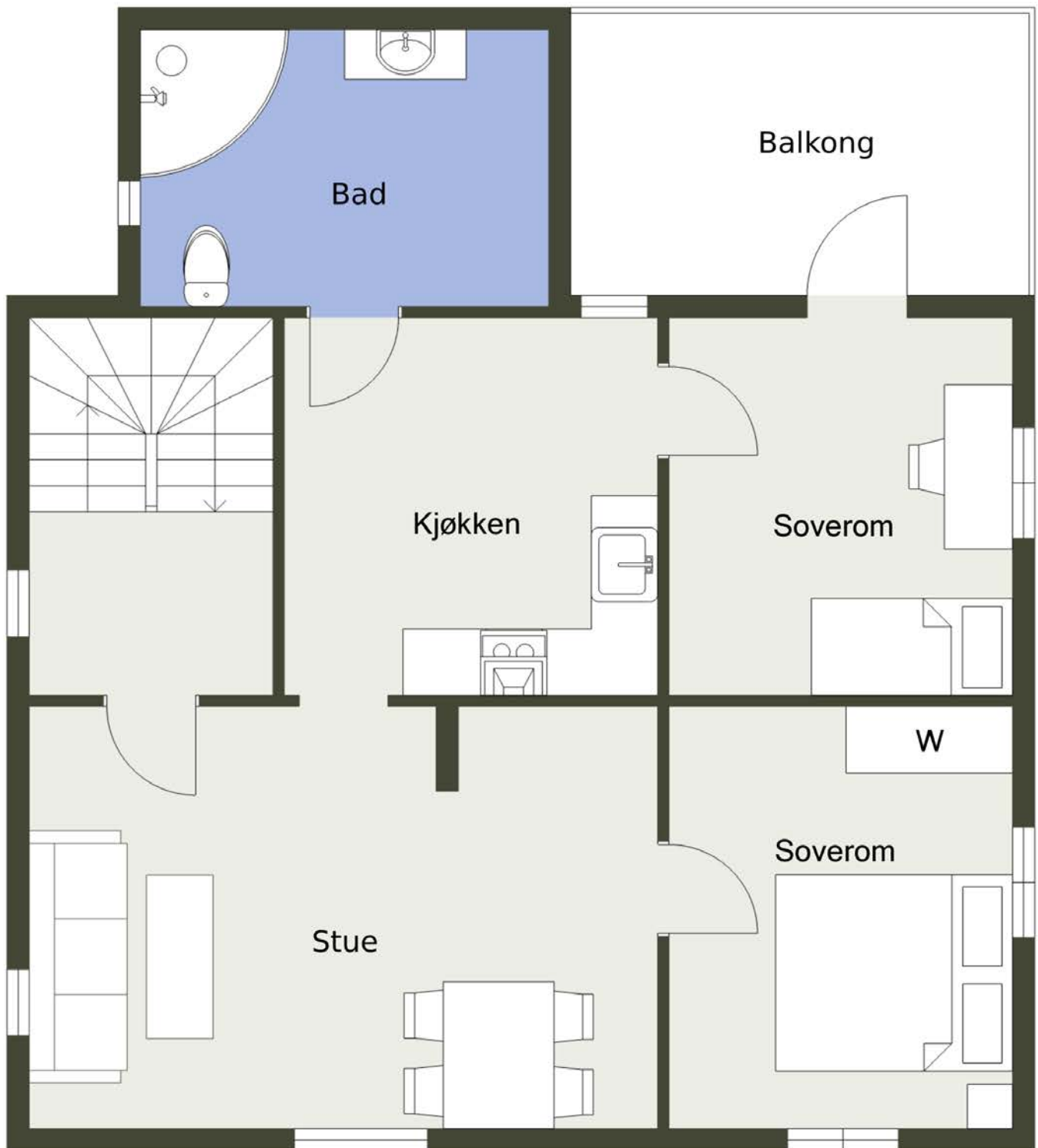
Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

02.03.2026



Planskisse 2D - 2. etasje

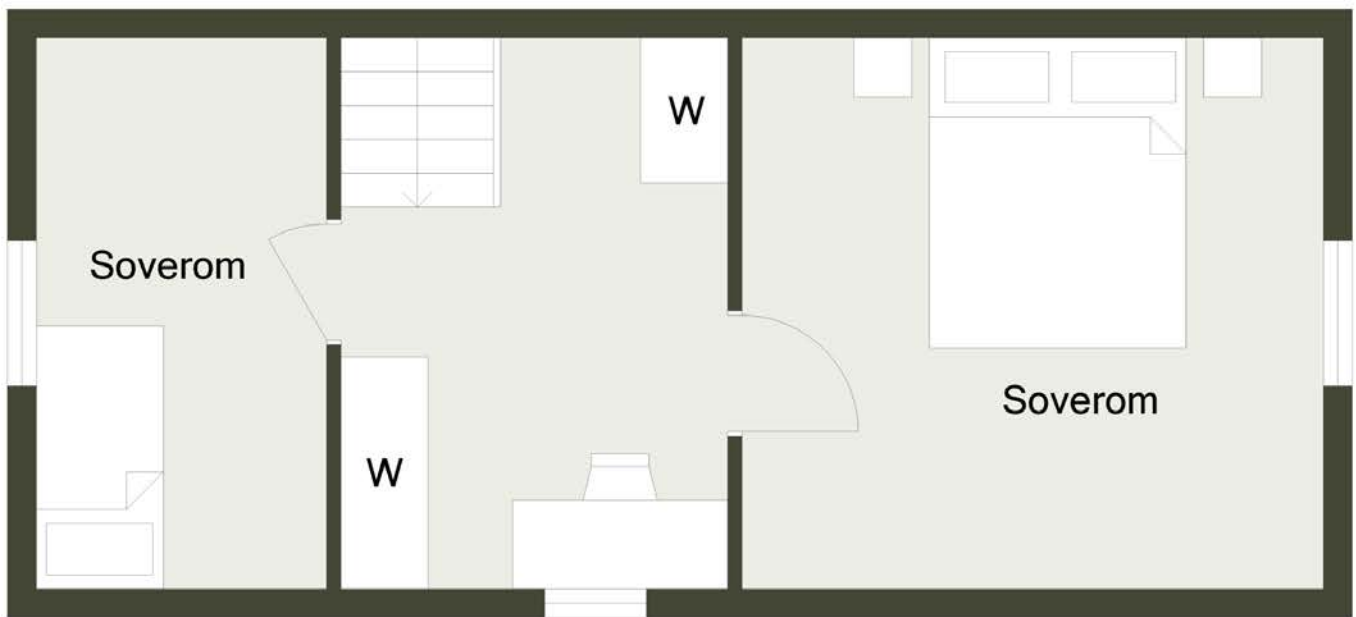














Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



St.Knuts gate 1, 8906 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 118

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 13960-1767

Referansenummer: GJ1342

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Drevland AS

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

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verddivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

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



Rapportansvarlig

Tom O Drevland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Enebolig med opprinnelig byggeår 1925. Støpte murer og tømmer i vegger. Metallplater som taktekke, liggende malt bordkledning og malte vinduer med 2-lags glass. Normal standard innvendig med parkett, belegg, våtromsplater og malte vegger. Varmepumper luft/luft. Rør-i-rør og nyere sikringsskap.

Meget sentralt beliggende eiendom med god størrelse.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak konstruksjon som sperre konstruksjon med tretro. Det er merker rundt pipe etter lekkasje, ukjent når dette kommer fra. Himling og vegger i knekott er usiolerte. Tak over tilbygg i nord og tilbygg i øst er ikke inispisert pga manglende adkomst.

Taktekke som bølgeformede metallplater, antatt skiftet på 90 tallet. Undertak antatt som trebord med papp. Taket har vanskelig adkomst for inspeksjon pga høyde over bakken og er kun besiktiget fra altan i 2 etasje. Ikke hele taket er inispisert. Taket er malt i 2025. Takrenner i plast, motvekststige til pipe. Pipebeslag og luftehatt på tak. Beslag og takrenner er besiktiget fra bakkenivå. Det er montert nye takrenner på takoverbygg i nord, dette ble utført i 2025

Vegger av tømmer konstruksjon som er utlektet og etterisolert 50mm. Ny malt kledning. Stedvis noe avstand fra smådyrsperre til kledning, men vurdert som innenfor 6mm. Siste to vegger ble etterisolert og fikk ny kledning i 2025. Første vegger fikk ny kledning i ca 2015.

Malte vinduer med 2-lags glass i vegger mot vest og sør fra 2015. Resten av vinduer i trevegg fra 2025. Vindu i mur i leilighet er skiftet, Ca 2015.

Malte ytterdører. Skiftet ved renovering av leiligheter ca 2009 til 2012. Balkongdør i 2. etg som malt dør i tre med 2-lags glass. Dør fra 2025

Balkong med impregnerte dragere og dekke. Rekkverk med liggende beiselede lekter. Dragere, dekke og rekkverk fra 2025. Utvendig trapper i betong fra byggeår. Det er i 2025 laget nye trinn og nytt rekkverk i tre for to trapper. Trapp til leilighet i betong/støpt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger som malte himlingsplater, malte himlinger, malt mdf panelbord og himling som ubehandlet trepanel. Vegger med malte plater, vegg i kjeller med malt puss, fabrikkmalte plater og trepanel på vegger. Gulv som tregulv, eik parkett og laminatgulv. Noen overflater med eldre opprinnelse spesielt for loft og bod i kjeller, men det meste fra da leiligheter ble renovert i 2010.

Etasjeskille av treverk fra byggeår. Noen skjevheter målt, mest i 2. etasje. Er satt TG3 utfra målinger, men avvikene er ikke unormale i forhold til alder og byggemetode.

Tegelpipe fra byggeår. Denne er ikke i bruk og det er ikke montert ildsteder. Pipen er for det meste innkledd og er ikke vurdert.

Antatt krypkjeller under bad og under vf. Det er ikke inspeksjonsmulighet for disse kryperom. Det anbefales at det etableres adkomst til disse rommene slik at de kan kontrolleres.

Malt tett trapp med rekkverk. Trappene er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Innvendige dører som malte tredører og profilerte malte dører. Enkelte dører som slette finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etg:
Bad med gulvbelegg og baderomsplater, trepanel i himling. Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant.

Bad i 1. etg:
Bad med gulvbelegg og baderomsplater, trepanel i himling. Wc, dusjkabinett og badinnredning med servant med speil over.

Bad/vaskerom i kjeller:
Rommet er bygget i 2012. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, wc og badinnredning.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerom og teknisk rom i kjeller med inngang fra leilighet i 1. etasje. Gulvbelegg på gulv og malte vegger. Rør-i-rør skap er plassert her og 2 stk 200 ltr vv-beredere. Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etg.
Malt profilert innredning med laminat benkeplate. Oppvask kum i stål, oppvaskmaskin, koketopp, kjøkkenhette, og integrert stekeovn.

Kjøkken kjeller:
Lite kjøkken med malte profilerte dører. Plass for komfyr. Enkel oppvask kum i stål og laminat benkeplate.

Kjøkken 2. etg:
Kjøkken med malte profilerte dører. Plass for komfyr. Enkel oppvask kum i stål, oppvaskmaskin og laminat benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Etablert rør-i-rør i 2010 i forbindelse med renovering. Rør-i-rør skap er plassert i vaskerom i kjeller. Hovedstoppekran for hele bygget er plassert i vaskerom i kjeller for leilighet i 1. etg.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av ukjent årstall og ukjent utførelse.

Det er noen nyere plast sluker men utførelse av rør og alder er ukjent og innkledt i konstruksjonen. TGIU er satt pga dette.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

For leilighet er det i 2023 satt inn en flexit rom ventilator med varmegjenvinner.

Varmepumpe luft/luft for leilighet i 1. etg og 2 etg.

2 stk 200 ltr vv-bereder plassert i vaskerom i kjeller. Disse er tilkoblet strøm via stikk kontakt.

3 stk sikringsskap fra 2010 og 2012. Ukjent alder på elektriskinstallasjoner.

Røykvarslere av nyere dato. Brannslukker i hver boenhet fra 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det ble etablert ny drenering og montert vorteplast på 2 sider av boligen i 2012. Resterende sider har ukjent drenering.

Ukjent utførelse og type grunnmur. Men antas å være støpt og stablet natursteinmur som er pusset.

Ikke observert setningsskader på muren, men enkelte riss i puss.

Dette er normal basert på alder men bør utbedres.

Vann og avløpsledning av ukjent årstall og utførelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Fremlagte tegninger er fra 1960 med omsøkt ombygging til tomannsbolig.

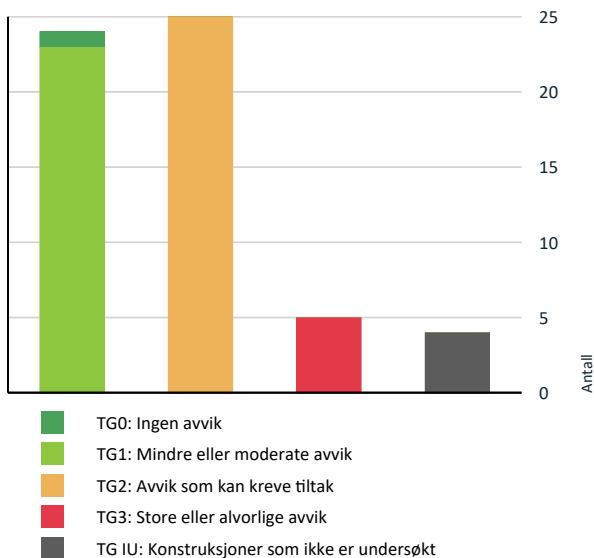
Kjeller er gjort om til leilighet, ikke godkjent hos bygningsmyndighet.

Uthus

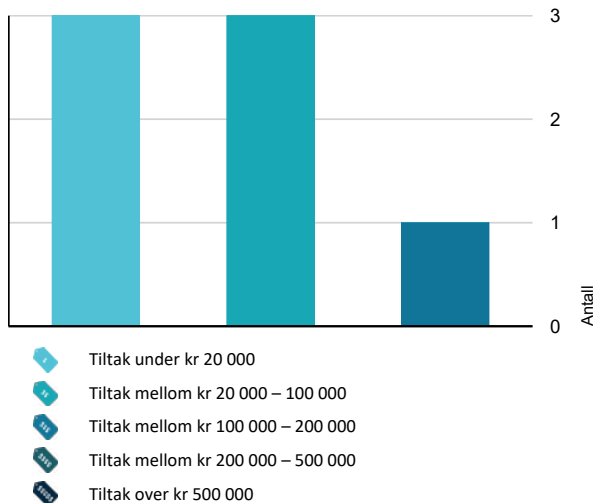
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det lett regn og ca 2°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Bygget er et eldre bygg der det er gjort noen vurderinger/antakelser på oppbygging eller alder. Dette siden korrekt alder/oppbygging ikke er kjent og det er vurdert at oppbyggingen/alder er som typisk for vanlig utførelse på gjeldende tidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører - BAD	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår/renoveringsår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Fra 2008 til 2012 ble leilighetene renoverert innvendig
2015	Modernisering	Utvendig ny kledning og vinduer på 2 vegger, ny drenering og vorteplast på 2 vegger. Etterisolert 5 cm.
2025	Modernisering	Utvendig ny kledning og vinduer på 2 vegger, Etterisolert 5 cm.
2025	Modernisering	Malt tak og montert takrenner på tilbygg i nord.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke som bølgeformede metallplater, antatt skiftet på 90 tallet. Undertak antatt som trebord med papp. Taket har vanskelig adgang for inspeksjon pga høyde over bakken og er kun besiktiget fra altan i 2 etasje. Ikke hele taket er innsisert. Taket er malt i 2025.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast, motvekstsstige til pipe. Pipebeslag og luftehatt på tak. Beslag og takrenner er besiktiget fra bakkenivå. Det er montert nye takrenner på takoverbygg i nord, dette ble utført i 2025

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adgang til pipe for feier.

Enkelte taknedløp er ikke ført i rør ved bakken.

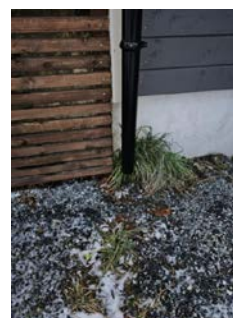
Dagens takstige er ikke av godkjent type.

Takrenner på boligen er eldre type i plast og kan basert på alder ha noen lekkasjer i pakninger/skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales montert snøfangerer på tak, dette for sikkerhet for personer og dyr som kan oppholde seg under taket vinterstid.



Enkelte taknedløp er ikke ført i rør ved bakken

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Vegger av tømmer konstruksjon som er utlektet og etterisolert 50mm.
Ny malt kledning.
Stedvis noe avstand fra smådyrsperre til kledning, men vurdert som innenfor 6mm.
Siste to vegger ble etterisolert og fikk ny kledning i 2025. Første vegger fikk ny kledning i ca 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Stedvis noe avstand fra smådyrsperre til kledning, men innenfor 6mm på målte steder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjon som sperre konstruksjon med tretro. Det er merker rundt pipe etter lekkasje, ukjent når dette kommer fra.
Himling og vegger i knekott er usiolerte.
Tak over tilbygg i nord og tilbygg i øst er ikke inspisert pga manglende adgang.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Ved pipe og ved "hull" i himling ble det ved befaring avdekket noe fuktighet.

Det er i ettertid kontrollert og det var noen tettinger ved pipehatt som var forsvunnet ved vask og maling av tak sommeren 2025. Eier har utbedret dette med nye tettebånd og fuget. Det er ikke registrert ny fuktighet inn i bygget etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at dette holdes under oppsikt og at det monteres tetting mellom pipe og undertak og ikke bare utvendig sikring.

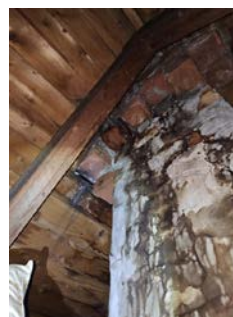
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Noe fukt i himling/undertak ved pipe



Noe fukt i himling/undertak ved pipe



Mindre lekkasje ved pipe

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass i vegger mot vest og sør fra 2015 ,
Resten av vinduer i trevegg fra 2025.
Vindu i mur i leilighet er skiftet. Ca 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vindu i trevegg



Vindu i murvegg

! TG 3 Vinduer - Kjeller

Kjeller vindu i trappegang og vaskerom som eldre vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene har skader og er nær/ i bakken og er meget fuktutsatt plassert.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer må skiftes og heves fra bakken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu i vaskerom



Vindu i gang i kjeller, delvis nede i bakken.

! TG 2 Dører

Malte ytterdører. Skiftet ved renovring av leiligheter ca 2009 til 2012.

Balkongdør i 2. etg som malt dør i tre med 2-lags glass. Dør fra 2025

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For dør i kjeller virker det som om noe fukt kan komme inn ved døren og skade gulvlister. Usikkert om dette er lekkasje ved dør eller vann/snø som har kommet inn ved åpning av døren. Døren er innadslående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Ytterdør til 1. etg



Ytterdør til 2. etg

Tilstandsrapport



Balkongdør 2. etg



Ytterdør til leilighet i kjeller

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med impregnerte dragere og dekke. Rekkverk med liggende beisede lekter.

Dragere, dekke og rekkverk fra 2025

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er over 20mm mellom de liggende spilene i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må vurderes om åpninger skal reduseres slik at unger ikke klatrer i rekkverket.



Rekkverkshøyde over 100cm



Balkong 2. etg.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i betong fra byggeår.

Det er i 2025 laget nye trinn og nytt rekkverk i tre for to trapper. Trapp til leilighet i betong/støpt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Åpninger mellom liggende spiler er over 20mm.

Trapp til leilighet har høyde over 50cm og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må vurderes om åpninger skal reduseres slik at under ikke klatrer i rekkverket.

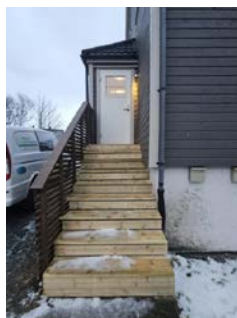
Det anbefales at det etableres rekkverk for trapp til leilighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp til dør 1. etg

Tilstandsrapport



Trapp til dør 2. etg



Åpning mellom spiler på over 20mm.



Trapp til kjeller uten rekkverk

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger som malte himlingsplater, malte himlinger, malt mdf panelbord og himling som ubehandlet trepanel.
Vegger med malte plater, vegg i kjeller med malt puss, fabrikkmalte plater og trepanel på vegger.
Gulv som tregulv, eik parkett og laminatgulv.

Noen overflater med eldre opprinnelse spesielt for loft og bod i kjeller, men det meste fra da leiligheter ble renoveret i 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Noe parkettgulv er meget slitt. Noen skader i himling på loft, slitt maling på gulv på loft. Skade i laminatgulv for vf i leilighet 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Himling på loft



Slitt gulv i stue 1. etg



Kant på laminat gulv i vf 1. etg



Gulv på loft

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av treverk fra byggeår.

Noen skjevheter målt, mest i 2. etasje. Er satt TG3 utfra målinger, men avvikene er ikke unormale i forhold til alder og byggemetode.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet er satt basert på gulvene IKKE opprettes, dette siden det er en uforholdsmessig kostnad for å bedre planheten på gulvene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger ikke i radonutsatt område.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Tegelpipe fra byggeår. Denne er ikke i bruk og det er ikke montert ildsteder.

Pipen er for det meste innkledd og er ikke vurdert.

Ved eventuell bruk av pipe må det innhentes fagkompetanse for kontroll av pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble foretatt i vegg i soverom i kjeller. Vegger her består av isolert trevirke med plater på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Måling i line ved gulv viste 21 Vekt% som er fuktig og kan gi råte, mugg og Borebiller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales at det følges med på fuktigheten i trevirket over tid og eventuelt utbedrer ved behov for dette.



Målt i line på soverom mot sør

TG IU Kryp Kjeller

Antatt krypkjeller under bad og under vf. Det er ikke inspeksjonsmulighet for disse kryperom.

Det anbefales at det etableres adgang til disse rommene slik at de kan kontrolleres.

TG 3 Innvendige trapper

Malt tett trapp med rekkverk.

Trappene er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det anbefales at trappene utbedres slik at person sikkerheten er ivaretatt slik at skader unngås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp til loft mangler rekkverk

Tilstandsrapport



Trapp fra 2. til 3. etg



Åpning mellom spiler er over 10cm



Trapp fra vaskerom til 1. etg

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som malte tredører og profilerte malte dører. Enkelte dører som slette finerte dører.



TG 2 Innvendige dører - BAD

Malt dør med profilert overflate

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør utbedres eller skiftes, men fungerer som dør slik den er.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med gulvbelegg og baderomsplater, trepanel i himling. Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger

Årstall: 2010 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Himling som trepanel og vegger som baderomsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Veggplater er dårlig festet til stendere/vegg enkelte plasser. Spesielt bak varmeovn.

Det er ikke montert sokkel list i nedre kant av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

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

Så lenge det benyttes tett dusjkabinett er baderomsplatene og vinduet lite fuktutsatte og dermed er skadene for lekkasjer lavere.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Målt 15mm fall på gulv mot sluk. Noe oppkant mot dørstokk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og synlig membran som vinylbelegg på gulv. Membran på vegger som baderomsplater.

Avløp på dusjkabinett er tilkoblet avløpsrør i gulv og ikke i sluk. Sluk av eldre utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, kran/avløp for vaskemaskin, dusjkabinett og badinnredning med servant med speil over.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventil i tak og tilluft under dørrblad.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone er mot yttervegg og vegger i boligen er opplyst å være tømmervegger.

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvbelegg og baderomsplater, trepanel i himling. Wc, dusjkabinett og badinnredning med servant med speil over. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger

Årstall: 2010 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling som trepanel og vegger som baderomsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert sokkel list i nedre kant av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Så lenge det benyttes tett dusjkabinett er baderomsplatene lite fuktutsatte og dermed er skadene for lekkasjer lavere.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Målt 10mm fall på gulv mot sluk. Noe oppkant mot dørstokk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og synlig membran som vinylbelegg på gulv. Membran på vegger som baderomsplater.
Avløp på dusjkabinett går direkte på gulv, det er da mye vannsøl på gulv ved dusjing.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, dusjkabinett og badinnredning med servant med speil over.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som mekanisk vifte i vegg

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Vifte montert 2025

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone er mot yttervegg.

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er bygget i 2012. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, wc og badinnredning.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater og mdf panel i himling

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

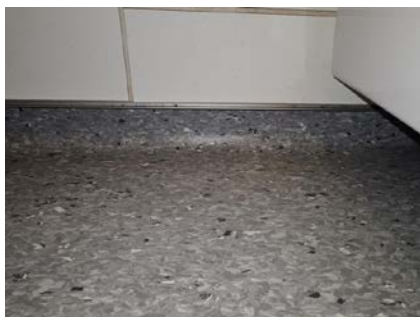
Baderomsplater er ikke fuget mot sokkel listen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 anbefales at det fuges mot baderomsplater.



Det er ikke fuget mellom baderomsplater og aluminiumslist

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv, plast sluk og varmekabler i gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv som synlig vinylbelegg, membran på vegg som baderomsplater.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert helt i bak kant under dusjkabinett slik at adkomst og renhold av denne er vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett, dusjkabinett og badinnredning med servant. Kran/avløp for vaskemaskin

Årstall: 2012 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som mekanisk vifte i vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I våtsone bak dusj er det yttervegg og montert kjøkkeninnredning. Hulltaking kan ikke utføres uten skade av konstruksjoner.

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom og teknisk rom i kjeller med inngang fra leilighet i 1. etasje. Gulvbelegg på gulv og malte vegger. Rør-i-rør skap er plassert her og 2 stk 200 ltr vv-beredere. Skyllsekum i stål og tilkobling for vaskemasin. Ingen dokumentasjon av utførelse foreligger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger som malte vegger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv som vinylbelegg. Stor oppkant ved terskel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og synlig vinylbelegg som membran. Vegger har ikke membran.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vegger bad skyllekum (våtzone) har ikke membran og vannsøl på denne veggen kan da føre til skade i konstruksjonen.
Gulvbelegget tetter ikke i klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales membran på vegg bak skyllekum.
Belegg må tettes rundt klemring i sluk.



Belegg har løsnet på en side av klemringen slik at belegget ikke er tett

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål og tilkobling til vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke mulig uten skade av konstruksjoner siden disse er leilighets skille og murvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte profilerte dører. Plass for komfyr. Enkel oppvask kum i stål, oppvaskmaskin og laminat benkeplate.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Årstall: 2010 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Malt profilert innredning med laminat benkeplate. Oppvask kum i stål, oppvaskmaskin, koketopp, kjøkkenhette, og integrert stekeovn.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er noen fuktskader på enkelte kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skader i fronter

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette med avkast ut i vegg

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Lite kjøkken med malte profilerte dører. Plass for komfyr. Enkel oppvask kum i stål og laminat benkeplate.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut yttervegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Etablert rør-i-rør i 2010 i forbindelse med renovering. Rør-i-rør skap er plassert i vaskerom i kjeller.
Hovedstoppekran for hele bygget er plassert i vaskerom i kjeller for leilighet i 1. etg.
Det er opplyst følgende:
Leilighet i kjeller, vaskerom og beredere har rør-i-rør.
For kjøkken er det kobber rør og rør-i-rør fra sjakt til fordelerskap.
Bad 1 og 2 etasje har kobber rør og går i samme kurs med kobber rør fra vannskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er irr på rør i fordelerskap, stikkene er ikke festet og rørkursene er ikke merket.

Kobber rør til 1 og 2 etasje av ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Fordelerskap for rør-i-rør

TG 1U Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent årstall og ukjent utførelse.

Det er noen nyere plast sluker men utførelse av rør og alder er ukjent og innkledt i konstruksjonen. TGIU er satt pga dette.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

For leilighet er det i 2023 satt inn en flexit rom ventilator med varmegjenvinner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft for leilighet i 1. etg og 2 etg.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

2 stk 200 ltr vv-bereder plassert i vaskerom i kjeller. Disse er tilkoblet strøm via stikk kontakt.

Det er opplyst at høyre vvb er til kjøkken 1 og 2 etasje.
Venstre vvb er bad 1 og 2 etg, vaskerom og til leiligheten.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Beredere er tilkoblet strøm via stikk kontakt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

3 stk sikringsskap fra 2010 og 2012. Ukjent alder på elektriskinstallasjoner.

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.
Ukjent alder på elektriskanlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Noe eldre elektriskanlegg med ukjent alder og ukjent utførelse.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget som er utført i 2010 og 2012.

Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider utført i 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales utvidet tilstandsrapport for el-anlegget. Dette siden det er utført flere endringer på anlegget siden byggeår og det mangler samsvarserklæringer på noen større utførte arbeider ved elektriskanlegg.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kostnad for elkontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skap for leilighet i 1. etg



Skap for leilighet i kjeller



Skap for leilighet 2. etg og 3. etg.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere av nyere dato. Brannslukker i hver boenhet fra 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble etablert ny drenering og montert vorteplast på 2 sider av boligen i 2012. Resterende sider har ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent utførelse og type grunnmur. Men antas å være støpt og stablet natursteinmur som er pusset.

Ikke observert setningskader på muren, men enkelte riss i puss. Dette er normal basert på alder men bør utbedres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløpsledning av ukjent årstall og utførelse.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje/uthus av eldre opprinnelse med stort vedlikeholdsbehov.
Bygget virker forfallent og nedgrodd. Ved befaring var det velfyllt og vanskelig adkomst.
En del som bod/uthus med tilbygget garasje.

Om bygget skal beholdes vil det medføre omfattende renovering.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
216 m²/216 m²

Enebolig: 3 Gang, 7 Soverom, 3 Kjøkken, 2
Bad/vaskerom, 3 Stuer, 3 Vindfang, Bad, Trapperom,
Vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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 5 700 000

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

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

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

Bolig med utleie enheter i sentrum er det noe begrenset marked for pr i dag.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flatåsen 3 ,8906 BRØNNØYSUND 124 m² 1961 3 sov			09-10-2024	3 350 000	3 650 000		3 650 000	29 435
2	Sira Erlends vei 12 ,8906 BRØNNØYSUND 157 m² 1971 3 sov			12-01-2025	3 800 000	3 700 000		3 700 000	23 270
3	Åsveien 17A ,8906 BRØNNØYSUND 114 m² 1960 4 sov			04-07-2024	2 450 000	3 000 000		3 000 000	22 059
4	Valveien 37B ,8906 BRØNNØYSUND 147 m² 1980 3 sov			05-09-2024	3 190 000	3 600 000		3 600 000	20 112
5	Tverveien 11 ,8906 BRØNNØYSUND 225 m² 1981 6 sov			09-05-2024	4 750 000	4 350 000		4 350 000	19 333
6	Åsveien 15 ,8906 BRØNNØYSUND 222 m² 1976 5 sov			26-06-2024	4 200 000	4 551 000		4 551 000	18 728
7	Åsveien 25 ,8906 BRØNNØYSUND 189 m² 1933 4 sov			25-06-2024	3 750 000	3 750 000		3 750 000	15 756

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 530 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 520 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	31			31	
2. Etasje	68			68	
1. Etasje	70			70	
Kjeller	47			47	
SUM	216				
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue		
1. Etasje	Kjøkken, vindfang, vindfang 2, bad, soverom, soverom 2, stue, trapperom		
Kjeller	Kjøkken, vindfang, gang, bad/vaskerom, vaskerom, soverom, stue		

Kommentar

Kjeller inneholder en leilighet samt vaskerom med trapp for leilighet i 1. etasje. Høyde i leilighet er ca 208cm

1. etasje inneholder leilighet 1. etasje og vf med trapp for leilighet 2. etasje.

2. etasje inneholder leilighet 2 etasje

Loft inneholder trapp med gang og 2 soverom for leilighet 2 etg.

Leilighet i kjeller er ca 34m²

Leilighet 1. etg er ca 80m²

Leilighet 2. og 3. etg er ca 101m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er en eldre bolig som er delt i flere leiligheter. Veggtykkelse er vanskelig å stadfeste, slik at areal er målt på innside vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger er fra 1960 med omsøkt ombygging til tomannsbolig.

Kjeller er gjort om til leilighet, ikke godkjent hos bygningsmyndighet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noen skiller mellom leiligheter er i trapp. Denne har ikke godkjent brannskille.

Resterende brannskiller er ikke mulige å inspisere uten inngrep i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på loft har ikke godkjent rømning i hht dagens krav. På det ene soverommet er det etablert utfellbar brannstige. Kravet er fast stige med ryggbøyle når høyden til bakken er over 5 m.
Det er ikke stor nok størrelse på åpning i vinduer på soverom i 2 etg i hht dagens krav om rømning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Det er vanskelig å måle arealer eller angi rom for denne bygningen. Bygget var i meget dårlig forfatning og fylt av ting slik at adkomst og tilgjengelighet var meget vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	216	0
Uthus	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Jim Leon Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	118		0	849.7 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

St.Knuts gate 1

Hjemmelshaver

Olsen Jim Leon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt i Brønnøysund, gåavstand til sentrum med butikker og kjøpesenter.
Kort avstand til barnehage og skoler.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra fylkesvei og direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Brønnøysund sentrum.
Formål: Boliger. %BYA=30%

Om tomten

Opparbeidet tomt, med gruset vei, treplatt og noe grøntarealer.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 614 000	2025	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2025		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	25.11.2025		Gjennomgått	3	Nei
Meglerpakke fra 2022	17.08.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GJ1342>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
104	118				
Adresse	St.Knuts Gate 1		Byggeår	1925lf	
			Når kjøpte du boligen	2012	
Postnr.	8906		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If Skadeforsikring

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Jim Leon	Fornavn	Olsen
Ny adresse	St.Knuts Gate 1	E-post	jimleonolsen@hotmail.com
		Tel. priv.	92223727
Postnr.	8906	Sted	Brønnøysund
		Mobil	92223727

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Øyvind Ellingsen

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Øyvind Ellingsen

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Tett sluk, men det ble fikset. Var innmat til sluk i kjeller som har kjilt seg i rørene og tettet

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takrenner nylig renset. Nye takrenner og nedløp på tilbygg. Taket nylig vasket og malt av Pedersen Malefirma

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Etterisolert, ny kledning og nye vinduer på vegg i Sør og Vest ca 2014. Geir-Ove Olsen
Etterisolert, ny kledning og nye vinduer/dør på vegg i Nord og Øst i 2025. Olsen Snekkerservice
Ny terrasse, ny trappeoppgang utvendig til leiligheter. 2025. Egeninnsats

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Nytt elanlegg i huset 2008-2012. Usikker på hvem
Nytt elektrisk i yttergang øverste leilighet 2025. Brønnøy Elektriske

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? 2025 for det som ble gjort da

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Vært noe fukt i et hjørne på soverom i kjellerleilighet.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ødegaard Anlegg 2013

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

ca 2010 ble det innredet Leilighet i kjeller.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Ja alt ble gjort nytt ca 2010

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Totalt 3 leiligheter i bygget

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Leiligheten i kjeller er ikke søkt godkjenning på

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☒ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Yttergang til øverste leilighet ble renoveret i 2025

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Mye innvendig oppussing i 2008-2012

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

25.11.2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2

.....

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

Jim Leon Olsen

Boligen

St.knuts Gate 1

8906 Brønnøysund

1813-104/118/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ 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?: 2010

Firmanavn: Øyvind Ellinsen

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny enkelte steder

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Oppdaget lekkasje på fra tak

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pakning ved pipebeslag manglet. Ble spylt bort under takvask. Utbedret og ingen ny lekkasje er observert

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?: 2025

Firmanavn: Olsen Snekkerservice

Beskrivelse av arbeidet: Alle veggene er etterisolerte med ny kledning. Alle vinduer og verandadør er ny



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ble observert litt fukt i kjeller. Flexit Roomie Dual har blitt monter, som har gjort inneklimate mye bedre i kjellerleilighet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Ødegård anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Drenering mot vest og Sør

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering mot vest og Sør

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

♦ **Ja**

ble målt litt fukt på en vegg i kjellerleilighet

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Avløp ble tett. Viste seg å være innmat fra sluk som har løsnet og satt seg i rørene. Fjernet og alt skal være bra nå

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rørmark

Beskrivelse av arbeidet: fjernet hindring i
avløpsrør

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Mye nye
rør

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Brønnøy elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk i yttergang til øverste leilighet. Mye nytt ble også montert i 2010 av forrige eier

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

ja blitt gjort mye siden 1920

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ny leilighet i kjeller ca 2010

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

3 boenheter i bygget

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

ikke kjellerleilighet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Et uthus det er mye feil med. gammelt og slitent

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

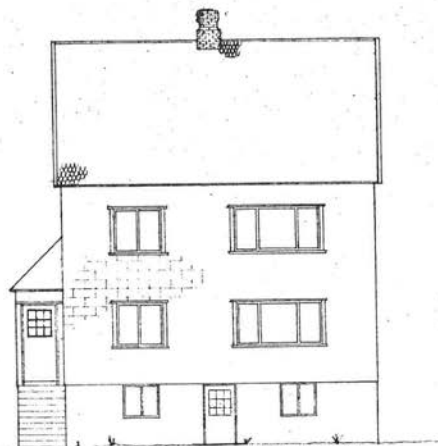
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



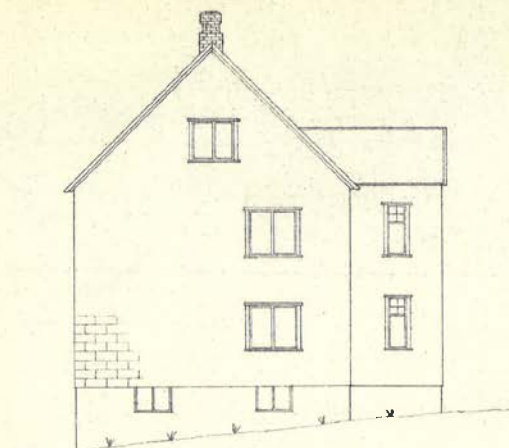
FASADE MOT NØRÐ



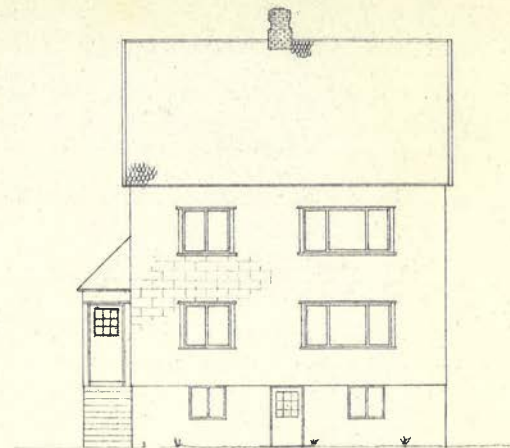
FASADE MOT ØST

Moderniseringen blir innsetting
av nye vinduer, nytt utvendig
panel, samt plater på inn-
vendige vegger.

Tomannsbolig i 2 etg. Sannrøysvei, 103, Br. sund Etter modernisering.	Br. sund 21-3-60	Målest. 1:100
Einar Elveland Brønnøysund	Tegn av: Erlend Skjerve	



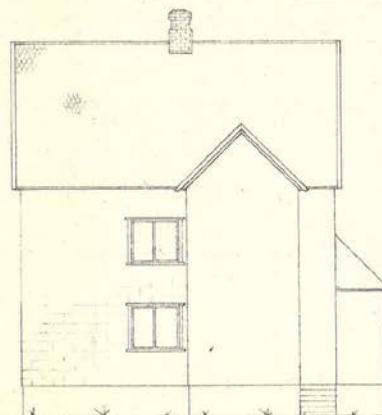
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



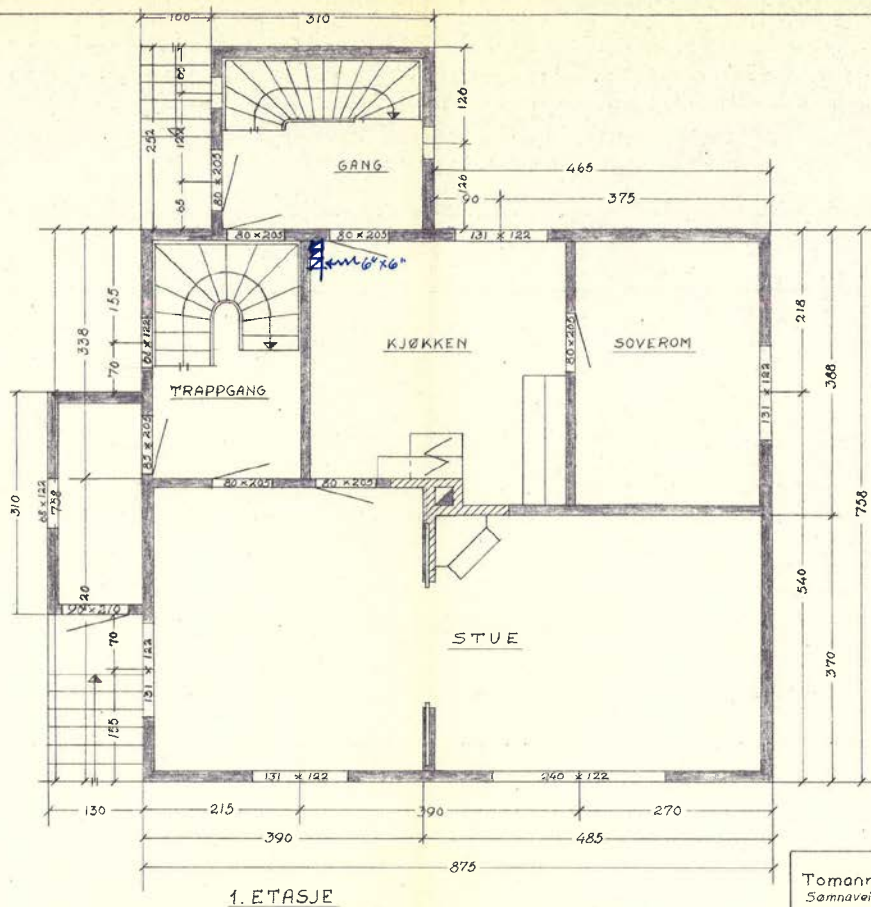
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

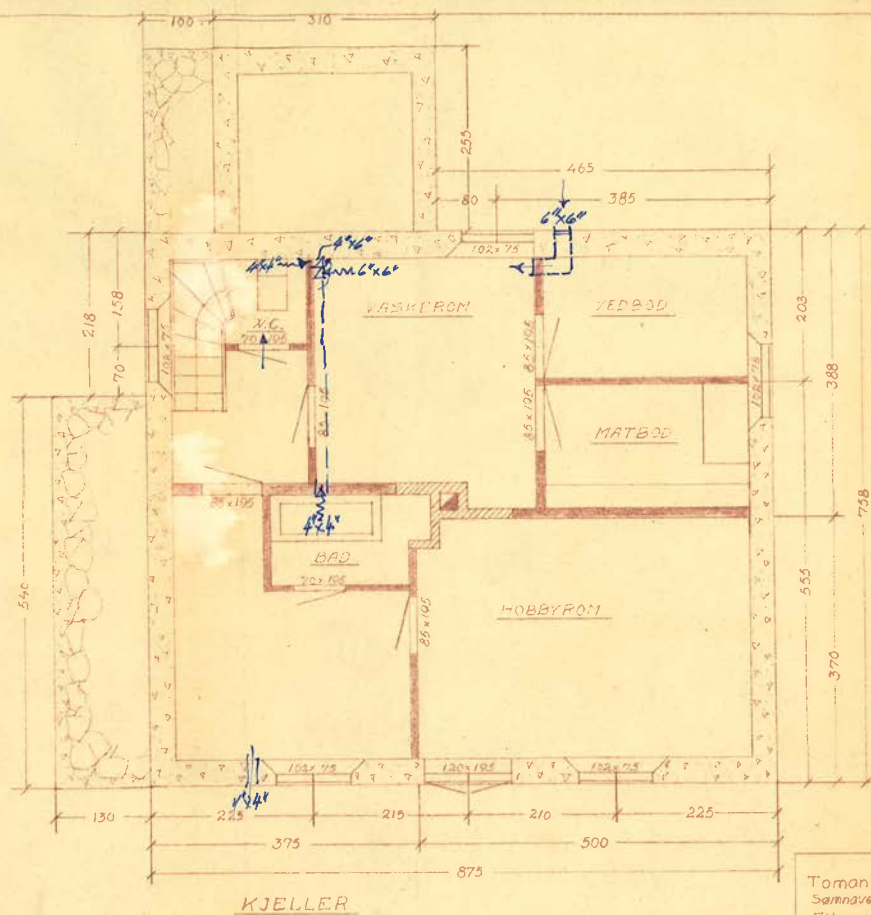
Moderniseringen blir innsetting
av nye vinduer, nytt utvendig
panel, samt pletter på inn-
vendige vegger.

Tomannsbolig i 2 etg. Samnaveten 103, Br.sund Etter modernisering.	Br.sund 21-3-60	Målest. 1:100
Einar Elveland Brønnøysund	Tegn av: <i>Arne Stenro</i>	



1. ETASJE

Tomannsbolig i 2etg Sannaveien 103, Br.sund Etter modernisering.	Br.sund 21-3-60	Målest 1:50
Einar Elveland Brennøysund	Tegn. av: <i>Tidv. Skarum</i>	



Tomannsbolig i 2 etg	Br. sund	Målest
Sammelveien 103, Br. sund	21-8-60	1:50
Etter modernisering		
Einar Elveland	Tegn. av: T. Lindkvist	
Brønnøysund		

Borghild Elveland

.....
Sømnaveien 103
.....
8900 BRØNNØYSUND
.....

VEDRØRENDE DERES MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER PÅ EIENDOMMEN

104 118

"....." GNR:.....BNR:.....

Bygningssjefen har intet å bemerke til Deres byggeplaner anmeldt i h.h.t. bygninglovens § 86 a, utover at vi ønsker å gjøre Dem oppmerksom på flg.

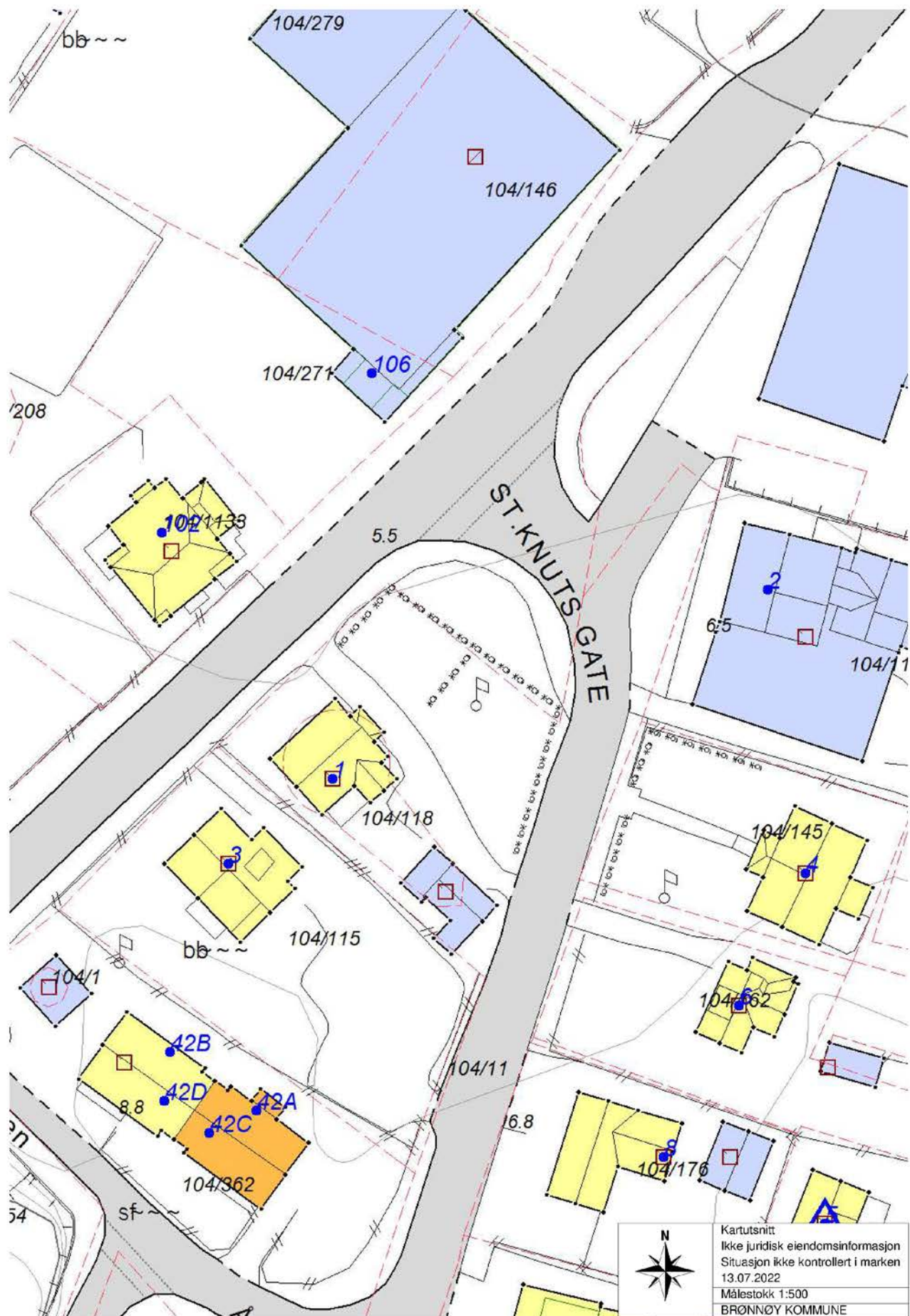
Pliktene til den som vil bygge (i h.h.t. § 86 a)

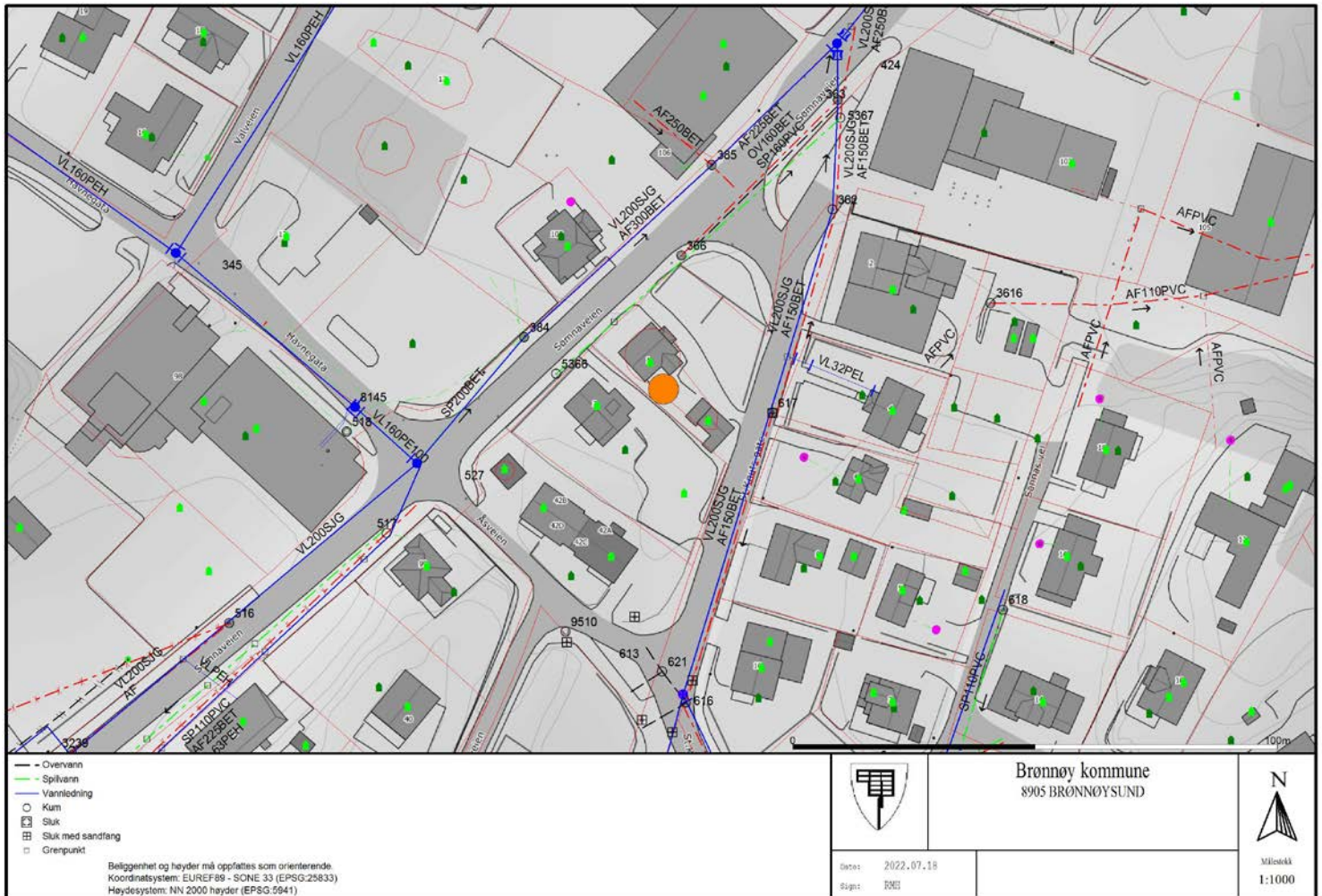
Den som utfører eller lar andre utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i bgl. § 86 a, jfr. bgf. kap. 15 har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med bygningsloven, byggeforskriftene eller gjeldene reguleringsplan med bestemmelser - eller med regelverket i annen lovgivning.

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

Lykke til.

PL
Per Lind
bygningssjef
Egner M. Pedersen







REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRØNNØYSUND SENTRUM

Vedtatt av kommunestyret	18.12.2002
Dato for siste revisjon av plankartet:	17.01.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	17.01.2005
Endring av bestemmelser jfr. planutvalgets behandling den 02.03.05	02.03.2005

1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplan og bestemmelser er:

- 1.1 Legge fremtidige føringer for bebyggelsens organisering, utforming av bylandskapet samt trafikksystemet.

2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Byggeområder

Områder for boliger med tilhørende anlegg (B)
Område for forretning (F)
Områder for offentlige formål (O)
Områder for allmennyttig forsamlingslokale (A)
Hotell med tilhørende anlegg (H)
Beverting (BE)
Område for naust (N)

2.2 Offentlig trafikkområder

Kjøreveg/ gater m/fortau.
Annen veigrunn
Gang-/sykkelveg
Torg (T)
Parkeringsområde (P)
Havneområde (landdel) (HL)
Havneområde (sjø) (HS)

2.3 Friområder

Offentlig friområde (OF)
Park (PA)
Friområde i sjø og vassdrag (FS)

2.4 Fareområder

Høyspenningsanlegg

2.5 Spesialområder

Frisiktsone ved veg
Bevaringsområde

2.6 Fellesområder

Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass

2.7 Kombinerte formål

Område for boliger, forretning og kontor (BFK)

Område for forretning og kontor (FK)

Område for forretning og offentlig (FO)

Område for boliger, forretning, kontor eller torg (BFKT)

Område for forretning, kontor eller torg (FKT)

3 FELLES BESTEMMELSER

- 3.1 Ved byggesøknad skal det foreligge situasjonskart, fasadeoppriss av planlagt bebyggelse og eksisterende nabobygninger mot gateløp. Videre skal det gjøres rede for ubebygde deler av tomta. Støybelastning og eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal utredes, og Miljøverndepartementets retningslinjer skal tilfredsstilles.
- 3.2 Det skal avsettes plass for min. 50 % parkeringsdekning på egen utbygningstomt. Egen parkeringsplass må ikke anlegges slik at bebyggelsens kvartalstruktur brytes.
- 3.3 For byggeformål der inntrukket loftsetasje tillates, defineres volum av 45° takvinkel fra maks. gesimshøyde begrenset oppad til angitt maks. mønehøyde.
- 3.4 Fylling i sjø skal avsluttes som maskinmur eller kaifront.
- 3.5 Tverrgata sør for bokhandelen skal enveiskjøres samt at det kan etableres skråparkering på begge sider av gateløpet når ny tverradkomst mellom Havnegata og Storgata er etablert.
- 3.6 Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av all brukergrupper. Uteområder skal utarbeides og utbygging kan ikke finne sted før all grupper er sikret i planen. Vegnormalen og tilgjengelighetskriterier i Teknisk forskrift skal gjelde for alle uteområder.
- 3.7 Ved nybygging og ombygging settes det krav til god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.
- 3.8 For BFK1-15 områdene kan bygningsmyndighetene godkjenne bygging i nabogrensen etter nærmere vurdering.*
- 3.9 For område BFK 3, 4, 6, 7, 8 og 9 kan bebyggelse i eller under terrengnivå gå i grensen.
- 3.10 For området BFK 7, 8 og 9 samt BFKT 1 og 2 er det satt krav til at planleggende arkitekt skal ha kompetanse og erfaring tilsvarende tiltaksklasse 3. For de nevnte områder skal fastsatte høydebegrensninger refereres til planum Havnegata.*
- 3.11 Grad av utnyttning for de enkelte byggeområdene er påført plankartet. Garasjekjeller og lagerarealer under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning
- 3.12 Byggegrense er innarbeidet i boligfelt med hensyn til drift og vedlikehold av vegen, sikt, sikkerhet osv. Byggelinje er innarbeidet i sentrumstrøk og det forutsettes at all ny bebyggelse skal ha fasadeliv i byggelinja mot gatene, jfr. pkt. 9.1.

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

Områder for boliger med tilhørende anlegg (B)

- 4.1 Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje. Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Hovedretning (møneretning) skal være parallelt med veg unntatt for område B13 og B14.
- 4.2 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter. Takvinkel skal være 22° - 40°.
- 4.3 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om

biloppstilling (sekundærleilighet, jfr. byggdetaljblad A330.009 er unntatt).

Maks. møne- og gesimshøyde for garasje settes til hhv. 5,5 og 3,2 meter. Minste avstand fra regulert kommunal eller privat vei til portside skal være 5,0 m og til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

Følgende endring/tilføyelse gjøres gjeldende, jfr. planutvalgets behandling den 02.03.05:

Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

Område for naus (N)

- 4.4 Arealet skal nyttes til naust med tilliggende plasser for båtopplag og båtopptrekk.
- 4.5 Naustene skal føres opp som enkeltnaust, eller doble naust, gjerne med varierende bredde og gesimshøyde. For naust/sjøhus ut i sjøen kan bryggekanter tillates.
- 4.6 Største tillatte grunnflate for enkeltnaust er 30 m² og 50 m² for dobbeltnaust.
- 4.7 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 5,5 og 3,2 meter. Bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være 30° - 35°. Bygningers form skal være rektangulær med røstvegg mot sjøen. Kledning skal være stående i tre. Det skal nyttes tradisjonell naust-/ sjøhusfarger som mørk rød ("trønderred/landrød") eller mørk oker. Tak skal ha mørk og matt overflate (eks: skifer, pappshingel, trekledning, teglelementer eller mørkt platetak). Kaier skal ha punktvis underbygning i tre.
- 4.8 Fri ferdsel skal gjelde over området og oppføring av gjerde tillates ikke.

Område for forretning (F)

- 4.9 Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse til forretninger.
- 4.10 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter.
- 4.11 Maks. takvinkel skal være 40°.

Områder for offentlige formål (O)

- 4.12 Områdene kan anvendes til offentlige bygninger og anlegg.
- 4.13 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter. Tilbaketrukket overetasje tillates.

Områder for allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

- 4.14 Området kan anvendes til forsamlingslokaler, grendehus og lignende med tilhørende parkering.
- 4.15 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter for område A2 og A4.
- 4.16 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter for områdene A1 og A3.
- 4.17 Takvinkel skal være 22° - 40°.
- 4.18 Hovedhus m/tilhørende hage i område A3 skal opprettholdes. Ved utbygging skal adkomst fra Kildeveien etableres. Eksisterende adkomst til eiendommen mot Dr. Sællegsplass skal opprettholdes som gangadkomst.

Hotell med tilhørende anlegg (H)

- 4.19 Området kan anvendes til hotell- og restaurantformål med tilhørende parkering.
- 4.20 Maks. gesimshøyde settes til kote + 24,5 området H1.
- 4.21 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 15 og 10,5 meter for området H2.

4.22 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter for området H3.

4.23 Maks. takvinkel skal være 40°.

Beverting (BE)

4.24 Området kan anvendes til bevertning- og restaurantformål.

4.25 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter for område BE1.

4.26 Takvinkel skal være 22° - 40°.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 3)

Kjøreveg/ gater m/fortau, Gang-/sykkelveg og Parkering (P)

Arealene skal brukes til kjøreveg m/fortau/skulder og parkering.

5.1 **P9** skal nyttes til parkering, varelevering, atkomst til område BFK3. Parkeringshus i 2. etg med adkomst fra Åsveien kan etableres.

5.2 Det kan godkjennes 1 stk. adkomst fra Storgata til område BFK8 eller BFKT2.

Torg (T)

5.3 Materialbruk, beplantning og møblering skal understreke og legge til rette for variert bruk. Paviljonger/installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger og lignende kan tillates oppført innen torgområdene.

Havneområde (HL)

5.4 Fyllingfront og byggegrense (mot sjøen) skal være sammenfallende for område BFK24 og A4.

Havneområde (sjø) (HS)

5.5 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det kan det tillates utlagt fastfortøyninger etter anvisning fra Havnevesenet.

5.6 HS2 skal benyttes til gjestemarina og HS3 skal benyttes til småbåtmarina.

6 FRIOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 4)

Friområder (OF)

6.1 Friområde OF3 skal opparbeides etter en samlet plan. Området skal deles inn i soner av forskjellig karakter som inviterer til opphold og lek for alle aldersgrupper.

6.2 Mindre bygningsmessige konstruksjoner og tilbygg til bygninger til offentlige formål, paviljonger/installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger eller sportslige aktiviteter (for eksempel vannsklie) kan tillates oppført innen friområdene. Turstier innenfor områdene kan etableres.

Friområde sjø (FS)

6.3 Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

Parkområder (PA)

6.4 Parkområdene PA1 og PA2 skal opparbeides og møbleres parkmessig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7 FAREOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 5)

Høyspenningsanlegg

Området skal benyttes til anlegg for elektrisitetsforsyning. (trafokiosk). Plassering skal skje i samråd med bygningsmyndighetene.

8 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 6)

Frisiktzone ved veg

- 8.1 Sikttrikant i kryss til Storgata og Havnagata er regulert med 90 m friskt i nevnte gater og 4 m i tilstøtende veibaner.
- 8.2 Innenfor disse områdene tillates ikke oppført bygning eller annen gjenstand som kan hindre fri sikt for trafikken. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 m over et plan lagt på tilstøtende veibaner.

Bevaringsområde for bygninger

Innenfor avgrensningen av spesialområdet gjelder vanlige formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende ved nybygg, ombygging og restaurering, relatert til tidsperioden rundt år 1900. Følgende krav gjelder for spesialområdet:

- 8.3 Nye bygg skal plasseres slik at de understreker gatebildet.
- 8.4 Bygninger kan plasseres i tomtegrensen.
- 8.5 Ny bebyggelse skal tilpasses nabobygg.
- 8.6 Bygg skal ha saltak. Takvinkel min. 30° og maks. 60°.
- 8.7 Adkomst må være henvendt mot gaten
- 8.8 Eksisterende tomtestruktur skal opprettholdes.
- 8.9 Utvendig kledning i tre
- 8.10 Husets fasader skal være malt (evt. dekkbeis) og fargene skal være godkjent av bygningsmyndighetene.
- 8.11 Det skal være vannbrett/gesims over vinduer og dører samt omramming rundt vindu og dører.
- 8.12 Bygninger i gatekryss skal ha brutt hjørne.
- 8.13 Ved bygningsmessige arbeider i områder regulert til "bevaringsområde bygninger", sendes saken fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

9 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25,2)

Boliger, forretning og kontor (BFK)

- 9.1 Innenfor områdene BFK tillates oppført bebyggelse til bolig, forretninger og kontorer. Ny bebyggelse skal ha fasadeliv i byggelinje mot gate.
- 9.2 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 15,5 og 11 meter for området BFK8. Tilbaketrukket loftetasje tillates.
- 9.3 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 13,0 og 8,5 meter for områdene BFK3, BFK4, BFK7, BFK9, BFK10, BFK12 og BFK16. Tilbaketrukket loftetasje tillates.
- 9.4 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter for områdene BFK1, BFK2, BFK11, BFK13 og BFK 15.
- 9.5 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter for områdene fra og med BFK17

- til og med BFK24.
- 9.6 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 6,2 og 3,7 meter for områdene BFK6.
 - 9.7 Maks. møne- og gesimshøyde settes til 5,5 meter for områdene BFK14. Området kan kun nyttes til garasjeanlegg.
 - 9.8 Maks. takvinkel skal være 40°. Tilbaketrukket fra gesimsen kan det etableres rekkverk med høyde maks. 1,2 meter. Rekkverk skal være slik utformet at det visuelt ikke oppfattes som en heving av gesimshøyden.
 - 9.9 I områdene fra BFK1 til BFK15 tillates ikke bolig i 1. etg. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m² uteareal pr. bolig. Uteareal kan dekkas av egen balkong, felles takterrasse, felles uteareal i gårdsrom eller en sum av disse løsningene.*
 - 9.10 I overgangen mellom FK5 og BFK7 og BFK8 skal det etableres en siktlinje gjennom kvartalet fra Storgata til Havnegata med bredde minimum lik 10 meter. Dette kan løses ved glassfasade i nivå med Storgata. Videre skal nevnte siktakse ivaretaes i byggets innredning.*
 - 9.11 Ved oppføring av bebyggelse for områdene BFK7 – BFK9 skal nødvendig parkering løses ved parkeringskjeller/parkeringshus på egen tomt. Parkeringshus kan kun etableres innen område BFK7 og BFK8 samt BFKT1 og BFKT2. Der parkering kommer frem i byggegrensen mot gate skal fasaden bearbeides spesielt tilnærmet ordinær fasade.
 - 9.12 Bevertning aksepteres mot Storgata og Havnegata inkl. melleomliggende tverrgater.*

Forretning og kontor (FK)

- 9.13 Innenfor områdene FK tillates oppført bebyggelse til forretninger og kontorer.
- 9.14 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 15 og 10,5 meter for områdene FK1 og FK2, hhv. 6,2 og 3,7 meter for områdene FK3 og FK4 og hhv. 13,0 og 8,5 meter for områdene FK5.
- 9.15 Maks. takvinkel skal være 40°.
- 9.16 Tilbaketrukket loftsetasje tillates for områdene FK1 og FK2.

Forretning og offentlig (FO)

- 9.17 Innenfor områdene FO tillates oppført bebyggelse til offentlige formål og forretninger.
- 9.18 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 13,0 og 8,5 meter for områdene FO2 og til 11,5 og 7 meter for FO1. Tilbaketrukket loftetasje tillates.
- 9.19 Maks. takvinkel skal være 40°.
- 9.20 Bygningen(e) i området skal gis en framtreddende utforming som sentrums signalbygg med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Havnepromenade fra Brønnøy brygge til Strømsneset skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen på Lille Brønnøya.

Boliger, forretning, kontor eller torg (BFKT)

- 9.21 Innenfor områdene BFKT tillates oppført bebyggelse til bolig, forretninger og kontorer. Ny bebyggelse skal ha fasadeliv i byggelinje mot gate.
- 9.22 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 15,5 og 11 meter for områdene BFKT2. Tilbaketrukket loftetasje tillates.
- 9.23 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 13,0 og 8,5 meter for områdene BFKT1. Tilbaketrukket loftetasje tillates.
- 9.24 Maks. takvinkel skal være 40°. Tilbaketrukket fra gesimsen kan det etableres rekkverk med høyde maks. 1,2 meter. Rekkverk skal være slik utformet at det visuelt ikke oppfattes som en heving av gesimshøyden.

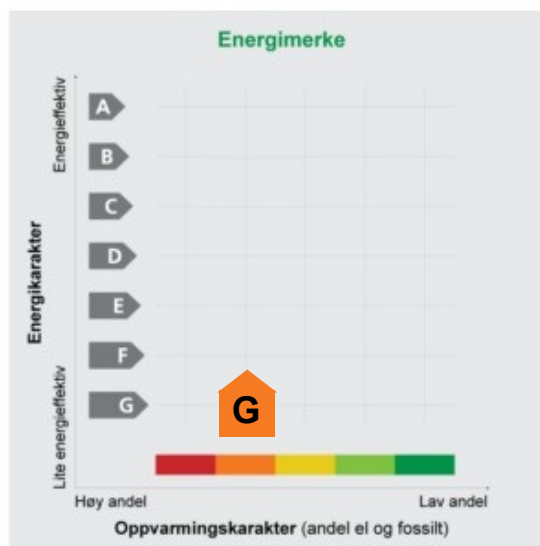
- 9.25 I områdene fra BFKT tillates ikke bolig i 1. etg. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m2 uteareal pr. bolig. Uteareal kan dekkes av egen balkong, felles takterrasse, felles uteareal i gårdsrom eller en sum av disse løsningene.
- 9.26 Ved oppføring av bebyggelse for områdene BFK7 – BFK9 skal nødvendig parkering løses ved parkeringskjeller/parkeringshus på egen tomt. Parkeringshus kan kun etableres innen område BFK7 og BFK8 samt BFKT1 og BFKT2. Der parkering kommer frem i byggegrensen mot gate skal fasaden bearbeides spesielt tilnærmet ordinær fasade.
- 9.27 Bevertning aksepteres mot Storgata og Havnegata.
- 9.28 Torg (allmenning) begrenset av byggelinjer skal opparbeides og være ferdigstilt samtidig som omkringliggende bebyggelse. Plasseringen kan være flytende innenfor området men form og funksjon skal være i samsvar med forslag til torget (allmenningen). Almenningen kan plassere i nivå med Storgata med trappeløsning til Havnegata. Almenningen skal være åpen for alminnelig ferdsel.

Forretning, kontor eller torg (FKT)

- 9.29 Innenfor områdene FKT tillates oppført bebyggelse til forretninger og kontorer.
- 9.30 Maks. mønehøyde settes til 6.2 meter for området.
- 9.31 Areal over varemottak skal holdes offentlig tilgjengelig og kan ikke igjenbygges.

Adresse	St.Knuts gate 1
Postnr	8906
Sted	BRØNNØYSUND
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	104
Bnr.	118
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	187589258
Bolignr.	H0101
Merkenr.	de1a2298-d4ae-4b62-8bb6-9e1459bb4a6d
Dato.	02 Sep 2022

Innmeldt av *****



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: St.Knuts gate 1
8906 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 viderefremidlet 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