

aktiv.



Storgata 68, 8900 BRØNNØYSUND

**SENTRUM | Moderne
selveierleilighet i 3.etg. med 2
soverom | Parkeringskjeller og
heis**



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 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Einar Kvalvaag
Gerd Turid Kvalvaag

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 99/99 m²
Tomtstr.: 808.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 317
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1805260004

SENTRUM | Moderne selveierleilighet i 3.etg. med 2 soverom | Parkeringskjeller og heis

Velkommen til Storgata 68!

Moderne selveierleilighet i 3. etasje med to soverom og innglasset østvendt balkong. Leiligheten holder god standard med vannbåren gulvvarme, et moderne bad fra 2022 og et velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer. Det medfølger egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller med heisadkomst.

Beliggende midt i sentrum med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, restauranter, butikker, skoler og kollektivtilbud. Enkel og lettstelt bolig med gode lysforhold og sentral beliggenhet.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	57
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA totalt: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 3 m² inneholder: Bod.

3. etasje

BRA-i: 84 m² inneholder: Entré, bod, to soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-i: 12 m² inneholder: Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller.

Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Midlertidig brukstillatelse 11.09.2023.

Ferdigattest levert i meglerpakken på denne seksjonen er datert 04.04.2024.

Fasadetegninger i meglerpakken er ikke oppdatert mtp. blant annet vinduer, brutt hjørne mot sørøst og innglasset balkong.

Plantegning i meglerpakken har ikke påtegnet rominndeling eller oppdatert i forhold til avvik på fasadetegningene.

Kommunen har 25.11.2025 ettersendt plan tegninger fra IG.

(Disse har rominndeling)

De har også 25/11-2025 bekreftet: "Seksjoneringstegningene og IG tegningene er godkjent."

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

Soverommene har for små lysflater i vinduene ref. forskriftskrav.

Åpningsvinduene på soverommene er for høyt på veggen ref. krav til rømningsvei.

Det er etter gammel standard tilleggsarealer i kjeller, bod på ca. 3,3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

808.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på ca. 809,20 m².

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkel. 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.

Eiendommen ligger på en ferdig utbygget tomt i sentrum. Det er et fellesareal på takterrassen mot øst-sørøst. Fortau rundt bygget på tre sider. Ingen andre uteoppholdsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet midt i sentrum, med alle bynære fasiliteter innen kort gangavstand. Kjøpesenteret ligger i nabobygget, og en av byens restauranter ligger praktisk plassert i samme bygg som leiligheten. Det er ellers gåavstand til skoler, buss-/holdeplasser, Brønnøysundregistrene og øvrige sentrumsfunksjoner.

Beliggenheten gir enkel tilgang til alle nødvendige servicetilbud, som barneskole på Salhus, ungdomsskole, videregående skole og dagligvarebutikker.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei.

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

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Bindingsverksveggen er kledd med liggende trekledning. flatt tak over boenheten. Overliggende fellesarealer på takaltan og overliggende boenhet. Veggene er bygget opp av stål, betong og felter med bindingsverk.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumslister. Inngangsdør fra fellesarealer/gang er en slett, malt dør. Dør til innglasset balkong er utført i PVC-materiale og har 3-lags glass. Dette er en foldedør med egen åpning for én av dørene. Det er en innglasset balkong mot øst med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i stål og betong. Gulvet er pålagt et komposittdekke. Innglassingen består av enkelglass, hvor glassene over rekkverkshøyde kan åpnes. Dekket som er lagt på balkongen, er et komposittdekke.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 4 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja: Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Velkommen til en moderne og tiltalende selveierleilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har en praktisk planløsning og inneholder blant annet to gode soverom, bod, en innglasset østvendt balkong med utgang fra stuen – et lunt og behagelig uterom der man kan nyte morgensolen.

Boenheten disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Adkomst skjer via garasjeport, og det er enkel gangadkomst til leiligheten via trapperom eller heis.

Innvendig oppvarmes leiligheten med elektrisitet og har vannbåren gulvvarme, drevet av el-kjel plassert på bad/vaskerom. Dette gir jevn og komfortabel varme i hele leiligheten.

Badet fremstår moderne, har flislagte gulv og vegger, samt smartpanel i taket. Det er vannbåren gulvvarme, dusjnische med slukrenne og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av underskap, servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Fallet mot sluk er målt til ca. 20 mm, og høydeforskjellen fra sluk til membran ved dørterskel er ca. 26 mm.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate trolig i steinmateriale. Det er utstyrt med kjøl/fryseskap med isbitfunksjon, integrert oppvaskmaskin (nylig skiftet), induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator (kullfilter), mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt – en velutstyrt løsning som dekker de fleste behov i hverdagen.

Leiligheten har en svært attraktiv plassering midt i sentrum, med alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Kjøpesenteret ligger i nabobygget, og en av byens restauranter befinner seg i samme bygg. Det er gåavstand til skoler, buss-/holdeplasser, Brønnøysundregistrene, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Med østvendt beliggenhet får man gode lysforhold og en trivelig utsikt mot nærområdet.

Dette er en moderne, praktisk og sentrumsnær leilighet som passer for både enslige, par og de som ønsker en leilighet med nærhet til alt.

Standard

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater og betongvegger.

Himling: Malte panelplater.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er montert tettemuffer på rør inn til kjøkkenbenk.
- Det er avløpsrør av plast, men det kan også finnes soillrør mellom brannskillene.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på bad/vaskerom.
- Det er vannbåren gulvvarme, el-fyrt. Sentralen er plassert på bad/vaskerom.
- Sikringsskap på bod/teknisk rom. Kursfortegnelse finnes i skapet.
- Det er røykvarsler via felles anlegg for sameiet. Montert et brannslukkingsapparat i boenheten. Det er overrislingsanlegg i boenheten og fellesarealer.

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

Balkongdekke: Det er avvik: Dekket er utført med skjevheter, samt løse falser og skjøter.

Innvendig

Gulvene: Det er avvik: Laminatgulvet er montert uten tilfredsstillende overdekning av gulvlister på større deler av gulvet langs veggene. Det mangler listing eller tetting mot balkongdøren. Det er observert noe kanting av endeskjøter, blant annet utenfor bad/vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra kjøkkengulvet i sørvest til stuegulvet mot nordvest.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skjeggkre: Det er avvik: Pr. i dag er det funnet effektive bekjempelsesmetoder for dette. Det er i fellesarealer satt ut limfeller med åte.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det er ikke tilstrekkelig luftespalte under innvendige dører. Filter ble sist byttet 16.04.2024.

Vannbåren varme: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon for drift og vedlikehold av anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand, utførelse og eventuelle servicebehov.

Våtrom

Overflater gulv: Det er avvik: Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og avløp fra rør-irør- skapet på badet mot kjøkkenveggen. Det er ikke tilstrekkelig fall (minst 1:100) for å lede eventuelt lekkasjevann frem til sluket.

Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke adkomst for kontroll av membran i denne slukrennen. Utbygger/ansvarlig søker har oversikt over hvilket kontrollforetak som har utført arbeidet her.

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

Kjøkken

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Slike installasjoner krever regelmessig service som filterbyttet ol.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Utvendig

Taktekking: Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

Veggkonstruksjon: Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

Takkonstruksjon/loft: Felles bygningsdel, det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

Andre utvendige forhold: For tilstandsanalyse av sameiet er dette et eget oppdrag og

er derfor ikke vurdert her.

Egenerklæringsskjema og 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.

Tilstedeværende løsøre og tilbehør på visning medfølger i handelen. Det gis ingen garanti for kvalitet/tilstand utover fabrikkgaranti.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved kjøp. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

Parkering

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkerings kjeller. Kjøre adkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gang adkomst via trapperom/heis.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 31421948

Radonmåling

Bygget skal være utført med radonsperre, det foreligger ferdigattest. Boenheten ligger i 3.etasje, liten risiko for eksponering.

Diverse

El-bil ladere: Der er ikke installert lader i parkeringskjeller for denne leiligheten. Mulig for el-billading i sameiet kr. 10 000,-.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet ved elektrisitet.

Det er vannbåren gulvvarme, el-fyrt. Sentralen er plassert på bad/vaskerom.

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

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

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

A

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 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

122 640 (Omkostninger totalt)

134 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 984 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 987 340 (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 15 360 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og avløp. Beløpet er fordelt på fire terminer. I tillegg kommer renovasjon kr. 5 528,- fordelt på seks terminer.

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.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men fremkommer ikke på Altinn. Kontakt

Skatteetaten for nærmere informasjon om formuesverdi.

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/13

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaden inkluderer strøm i felles områder, tilkobling internett/tv, huseier-forsikring, renhold i felles områder.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel fellesformue

Kr 30 400

Andel fellesformue dato

14.11.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sentrum-Panorama

Organisasjonsnummer

930960128

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Sentrum-Panorama. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.09.2022.

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett i Sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene. Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere i form av f.eks. støy, lukt eller renslighet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnad i regi av sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Geir Arne Johansen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 317, seksjonsnummer 8 i Brønnøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1813/104/317/8:

22.01.1947 - Dokumentnr: 85 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Overført fra: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:317

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1979 - Dokumentnr: 1303 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver O.J.Rødli Eftf.i forbindelse med utbygging av lager.

Overført fra: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:317

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2022 - Dokumentnr: 1065004 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/13

23.09.2022 - Dokumentnr: 1065015 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:252

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Brønnøy Kommune

Org.nr: 964 983 291

Bestemmelse om bod

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.04.2024.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som

ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kommunen har 25.11.2025 ettersendt plan tegninger fra IG.

(Disse har rominndeling)

De har også 25/11-2025 bekreftet: "Seksjoneringstegningene og IG tegningene er godkjent."

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om tilbakeføring til opprinnelig stand.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.04.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, forretning, kontor (BFK 4) med

BYA=80%. Reguleringsplan for Brønnøysund sentrum med planID: 2002005.

Ikrafttredelse 18.12.2002.

Fra kommunen: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider.

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

Adgang til utleie

Den enkelte sameier har full disposisjonsrett over sin seksjon ned tilhørende plikter og rettigheter, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Salg og all utleie skal ved avtaleinngåelse meddeles sameiets styre for registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

Eiendommen blir ikke ytterligere ryddet og rengjort utover tilstand på visning.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport, datert 10.11.2025
- Egenerklæringsskjema, datert 10.11.2025
- Fasade og planskisse
- Rammetillatelse for riving og nybygg av bolig- forretningsbygg, igangsettingstillatelse, Ferdigattest
- Matrikkelbrev
- Grunnkart
- Ledningskart
- Vedtekter for sameiet vedtatt 2023, husordensregler, protokoll, årsrapport, resultatregnskap for 2024.
- Reguleringsinformasjon
- Energiattest (side 1)

Seksjonering og bestemmelse er innhentet fra Kartverket og kan fås ved forespørsel til megler.

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 1,63 % av salgssum, minimum kr. 81 337,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Elin Edblad

Eiendomsmegler MNEF

elin.edblad@aktiv.no

Tlf: 452 36 599

Ansvarlig megler bistås av

Elin Edblad

Eiendomsmegler MNEF

elin.edblad@aktiv.no

Tlf: 452 36 599

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580

Storgata 58,

Salgsoppgavedato

03.03.2026





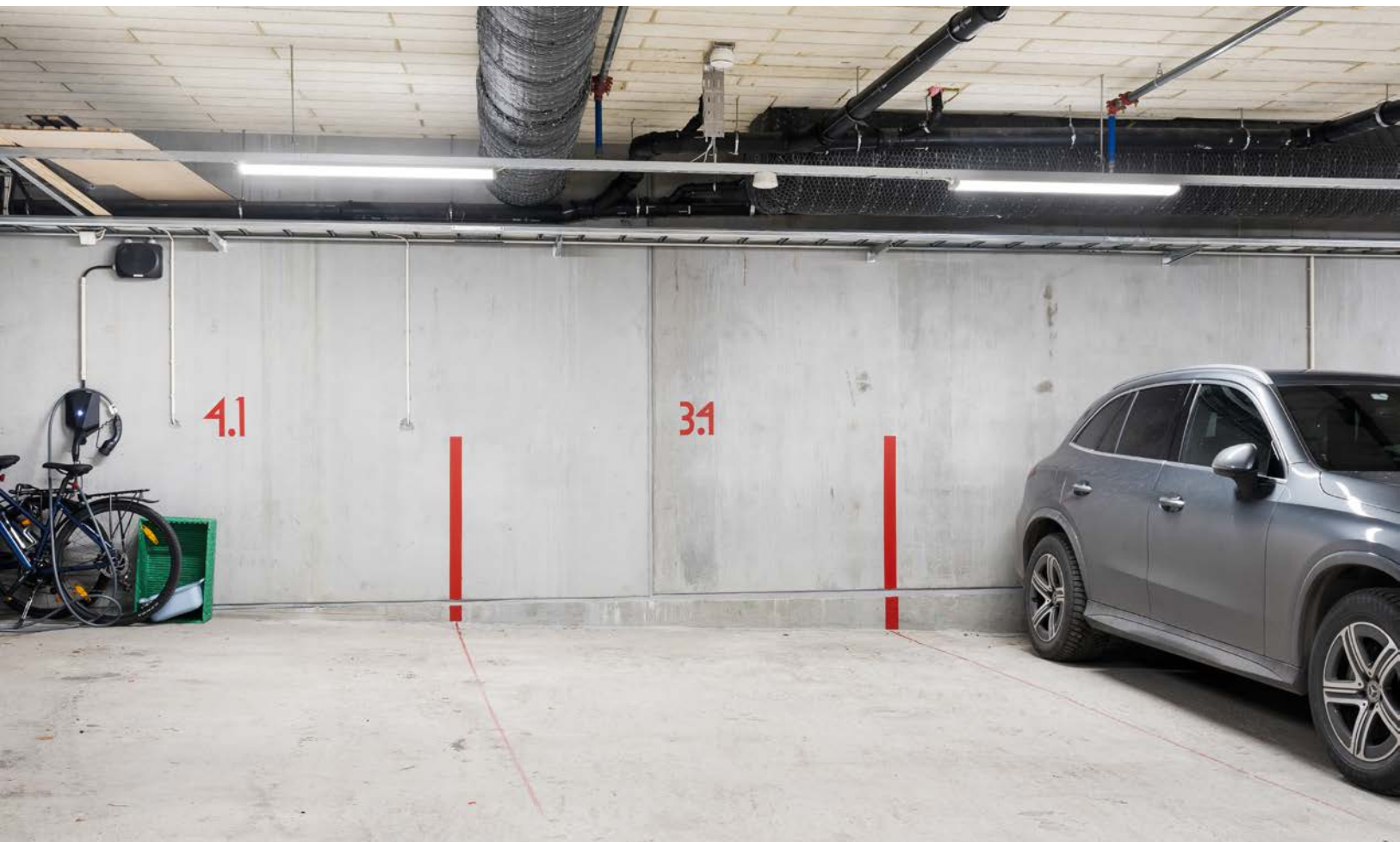












Vedlegg

Tilstandsrapport

 322 - Butikk/forretningsbygning
 Storgata 68, 8900 BRØNNØYSUND
 BRØNNØY kommune
 gnr. 104, bnr. 317, snr. 8

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 20320-1735

Referansenummer: HC8774

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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.

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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

Sentralt beliggende selveid boenhet i seksjonssameie.
Tatt i bruk ultimo 2022. Boenheten har ikke vært i bruk siste 2 mnd.
Generelt sett et moderne bygg, og en boenhet utført med referanse dagens forventninger til design og materialvalg.
Tilstanden/utførelsesnivået er av variert kvalitet, det er avdekke noen avvik.
Dette må følges opp og avklares.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

322 - Butikk/forretningsbygning - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har flate tak.
Veggene er bygget opp av stål, betong og felter med bindingsverk.
Bindingsverksveggen er kledd med liggende trekledning.
Flatt tak over boenheten. Overliggende fellesarealer på takaltan og overliggende boenhet.
Felles bygningsdeler, det vises til sameiet for tilstandsvurdering.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumslist.
Inngangsdør fra fellesarealer/gang er en slett, malt dør.
Dør til innglasset balkong er utført i PVC-materiale og har 3-lags glass.
Dette er en foldedør med egen åpning for én av dørene.
Det er en innglasset balkong mot øst med adkomst fra stuen.
Innglassingen består av enkelglass, hvor glassene over rekkverkshøyde kan åpnes.
Dekket som er lagt på balkongen, er et komposittdekke.
Det er ikke adkomst for vurdering av tettesjiktet på eller over konstruksjonen.
Det vises til sameiet/utbygger for dokumentasjon.
For tilstandsanalyse av sameiet er dette et eget oppdrag og er derfor ikke vurdert her.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har malte plater og betongvegger. Innvendige tak har malte panelplater.
Noen merker etter montering av løsøre/utstyr.
Innvendig er det gulv av laminat.
Etasjeskiller er av betongdekke, Lecaplast eller lignende.
Bygget skal være utført med radonsperre.
Boenheten ligger i 3. etasje, liten risiko for eksponering.
Innvendig har boligen malte, glatte dører med kantprofil.
I laveste del av 1. et er det en "parkeringskjeller" Denne boenheten har oppstillingsplass for en bil, ca. 2,7 meters bredde. Denne boenheten har ikke EI-bil lader.
Det er adkomst til en egen bod på ca. 3,3 m². Det er også et eget søppelrom med adkomst fra garasjen.

Det er trapperom og heis i bygget.
Det er observert limfeller utplassert i fellesarealer for bygget.
Det ble også observert et kre på badet, ikke spesifikt artsbestemt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har smartpanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Lokalt fall mot sluk i dusjnisen er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 26 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med underskap, servant og speil med belysning. Det er montert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Våtrommet ble tatt i bruk ultimo 2022, og lite brukt.
Ingen symptomer på fukt på fukt fra bruk, som riss i flisfuger eller fuktmerker på vegg i entré.
Ved fuktsøk her, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.
Pr. i dag er det ingen grunn til å anta at det finnes fukt inne i veggene fra bruk av våtrommet.
Det er tilstøtende boenhet mot vest med lyd og brannvegg. Det er underliggende boenhet under betongdekke. Ikke inspisert fra tilstøtende boenheter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er trolig av steinmateriale. Det er kjølfrysenskap i egen enhet, denne har også isbitmaskin. Ikke funksjonstestet, da enheten var frakoblet vann og strøm ved befaring.
Det er integrert oppvaskmaskin, denne er nylig skiftet. Det er montert induksjonstopp med avtrekk, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Alt teknisk utstyr har generelt stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.
Platetopp har integrert kjøkkenventilator med kullfilter.
Funksjonstest ble ikke utført da strømmen var frakoblet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er monteringsveiledning i sør i rørskapet. Ingen annen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt visuell besiktigelse i rørskapet.
Det er montert tettemuffer på rør inn til kjøkkenbenk.
Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.
Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av plast, men det kan også finnes soilrør mellom brannskillene. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte en autorisert

Beskrivelse av eiendommen

rørlegger.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på bad/vaskerom.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er vannbåren gulvvarme, el-fyrt. Sentralen er plassert på bad/vaskerom.

Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Sikringsskap på bod/teknisk rom.

Kursfortegnelse finnes i skapet.

Dokumentasjon som risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring er innhentet av takstmann.

Det er røykvarsler via felles anlegg for sameiet.

Montert et brannslukkingsapparat i boenheten.

Det er overrislingsanlegg i boenheten og fellesarealer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

322 - Butikk/forretningsbygning

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Midlertidig brukstillatelse 11.09.2023.

Ferdigattest levert i meglerpakken er datert 04.04.2024.

Fasadetegninger i meglerpakken er ikke oppdatert mtp. blant annet vinduer, brutt hjørne mot sørøst og innglasset balkong.

Plantegning i meglerpakken har ikke påtegnet rominndeling eller oppdatert i forhold til avvik på fasadetegningene.

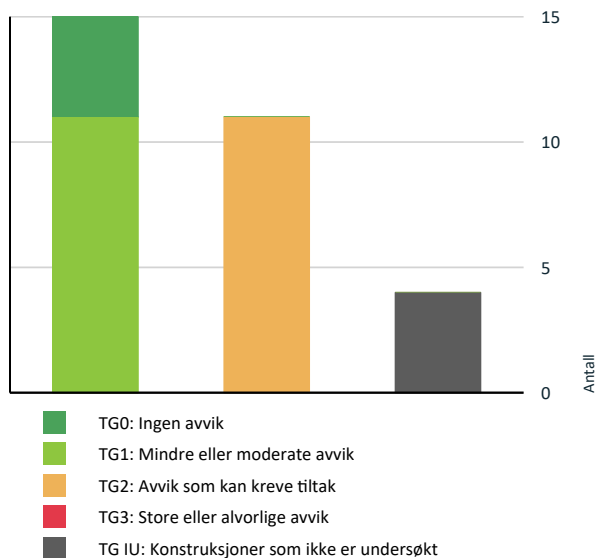
Kommunen har 25.11.2025 ettersendt plan tegninger fra IG.

(Disse har rominndeling)

De har også 25/11-2025 bekreftet: "Seksjoneringstegningene og IG tegningene er godkjent."

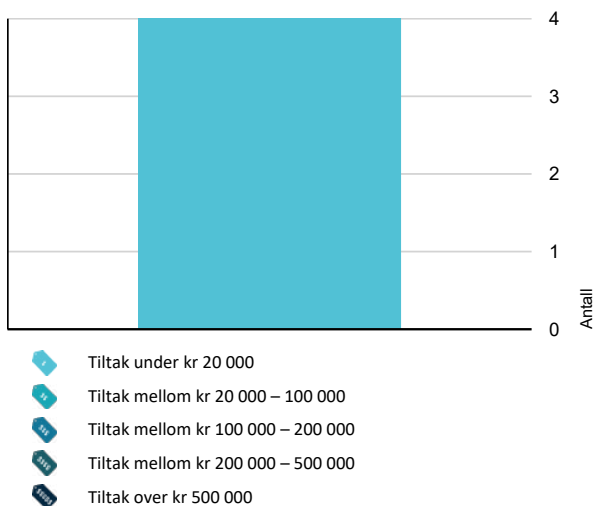
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

322 - Butikk/forretningsbygning

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkongdekke [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvene [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skjeggkre [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

322 - BUTIKK/FORRETNINGSBYGNING



Byggeår
2020

Kommentar
Godkjent dato 08.10.2019. Igangsatt dato 18.06.2020. Tatt i bruk ultimo 2022.

Anvendelse
Helårsboenhet

Standard
God

Vedlikehold
Nybygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygget har flate tak. Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

Veggkonstruksjon

Veggene er bygget opp av stål, betong og felter med bindingsverk. Bindingsverksveggen er kledd med liggende trekledning. Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

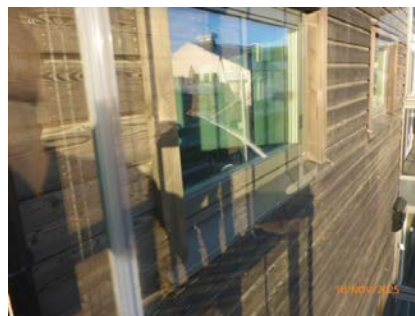
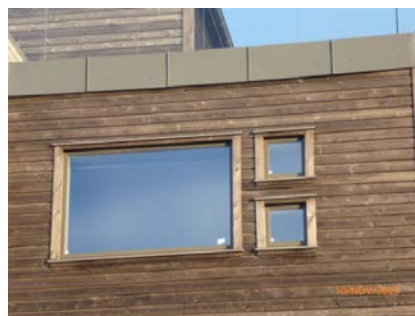
Flatt tak over boenheten. Overliggende fellesarealer på takaltan og overliggende boenhet. Felles bygningsdel, det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumslister.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



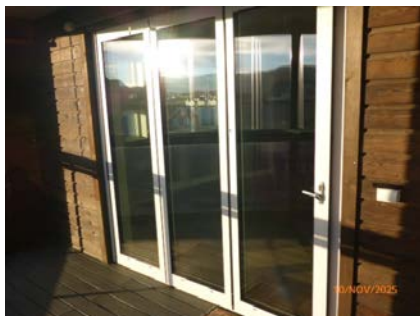
Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør fra fellesarealer/gang er en slett, malt dør.
Dør til innglasset balkong er utført i PVC-materiale og har 3-lags glass.
Dette er en foldedør med egen åpning for én av dørene.

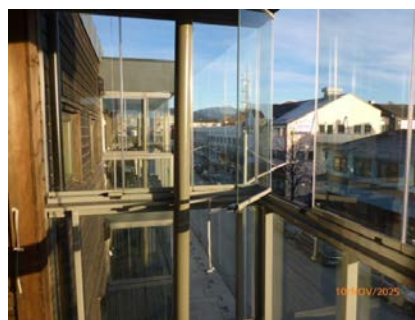
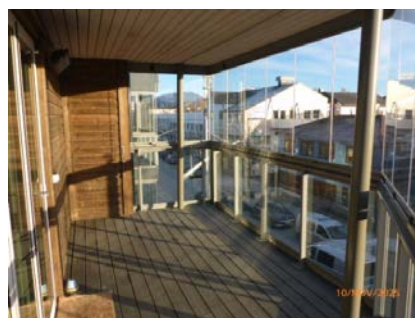
Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en innglasset balkong mot øst med adkomst fra stuen.
Konstruksjonen er oppført i stål og betong.
Gulvet er pålagt et komposittdekke.
Innglassingen består av enkelglass, hvor glassene over rekkverkshøyde kan åpnes.
Det er ikke adkomst for vurdering av tettesjiktet på eller over konstruksjonen.
Det vises til sameiet/utbygger for dokumentasjon.



TG 2 Balkongdekke

Dekket som er lagt på balkongen, er et komposittdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekket er utført med skjevheter, samt løse falser og skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om dekket kan utbedres, eventuelt byttes ut med et mer egnet produkt for å sikre stabilitet og funksjon.
Skjevheter og løse falser/skjøter kan medføre økt risiko for skader, redusert levetid og potensielle sikkerhetsproblemer.
For videre vurdering, reklamasjon, tiltak og kostnader, vises det til sameie/utbygger.



TG IU Andre utvendige forhold

For tilstandsanalyse av sameiet er dette et eget oppdrag og er derfor ikke vurdert her.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Veggene har malte plater og betongvegger. Innvendige tak har malte panelplater.

Noen merker etter montering av løsøre/utstyr.



! TG 2 Gulvene

Innvendig er det gulv av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet er montert uten tilfredsstillende overdekning av gulvlister på større deler av gulvet langs veggene. Det mangler listing eller tetting mot balkongdøren.

Det er observert noe kanting av endeskjøter, blant annet utenfor bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres gulvlister eller utføres tetting langs veggene og mot balkongdøren for å sikre tilfredsstillende overdekning.

Kanting av endeskjøter bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og fuktskader.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktnntrengning, skader på gulvet og redusert levetid på laminatgulvet.

For ytterligere vurdering, reklamasjon, tiltak og kostnader, vises det til sameie/utbygger.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, Lecaplank eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra kjøkkengulvet i sørvest til stuegulvet mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes om høydeforskjellen har praktiske konsekvenser for bruk eller videre innredning av rommet.

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må leverandørens krav til underlagets planhet følges, ellers kan levetiden på gulvet reduseres. For ytterligere vurdering, reklamasjon, tiltak og kostnader, vises det til sameie/utbygger.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellen kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og mulig økt slitasje på gulvbelegg.

! TG 1 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre, det foreligger ferdigattest. Boenheten ligger i 3. etasje, liten risiko for eksponering.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører med kantprofil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som har avvik, for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan medføre at dørene ikke lukker ordentlig, subber i karmen eller får varige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Andre innvendige forhold

I laveste del av 1.et er det en "parkeringskjeller" Denne boenheten har oppstillingsplass for en bil, ca. 2,7 meters bredde. Denne boenheten har ikke El-bil lader.

Det er adkomst til en egen bod på ca. 3,3 m2. Det er også et eget søppelrom med adkomst fra garasjen.

Det er trapperom og heis i bygget.



Parkering

Tilstandsrapport



Bod



Heis ved trapperom



Fellesarealer takaltan

TG 2 Skjeggkre

Det er observert limfeller utplassert i fellesarealer for bygget.
Det ble også observert et kre på badet, ikke spesifikt artsbestemt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pr. i dag er det funnet effektive bekjempelsesmetoder for dette.
Det er i fellesarealer satt ut limfeller med åte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For ytterligere tiltak, vises det til sameie.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har smartpanel.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Lokalt fall mot sluk i dusjnisen er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og avløp fra rør-i-rør-skabet på badet mot kjøkkenveggen.

Det er ikke tilstrekkelig fall (minst 1:100) for å lede eventuelt lekkasjevann frem til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fallet mot sluk, slik at eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin, varmtvannsbereder eller rør-i-rør-skap ledes effektivt til sluket. Manglende tilstrekkelig fall medfører økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke adkomst for kontroll av membran i denne slukrennen. Utbygger/ansvarlig søker har oversikt over hvilket kontrollforetak som har utført arbeidet her.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran i slukrennen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, servant og speil med belysning. Det er montert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet ble tatt i bruk ultimo 2022, og lite brukt.

Ingen symptomer på fukt på fukt fra bruk, som riss i flisfuger eller på vegg i entré.

Ved fuktsøk her, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Pr. i dag er det ingen grunn til å anta at det finnes fukt inne i veggene fra bruk av våtrommet.

Det er tilstøtende boenhet mot vest med lyd og brannvegg. Det er underliggende boenhet under betongdekke. Ikke inspisert fra tilstøtende boenheter.



161



158

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er trolig av steinmateriale. Det er kjøøl/fryseskap i egen enhet, denne har også isbitmaskin. Ikke funksjonstestet, da enheten var frakoblet vann og strøm ved befaring. Slike installasjoner krever regelmessig service som filterbyttet ol.

Det er integrert oppvaskmaskin, denne er nylig skiftet. Det er montert induksjonstopp med avtrekk, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Alt teknisk utstyr har generelt stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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



Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp har integrert kjøkkenventilator med kullfilter. Funksjonstest ble ikke utført da strømmen var frakoblet ved befarig.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Slike installasjoner krever regelmessig service som filterbyttet ol.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er monteringsveiledning i sør i rørskapet. Ingen annen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt visuell besiktigelse i rørskapet.

Det er montert tettemuffer på rør inn til kjøkkenbenk. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast, men det kan også finnes soilrør mellom brannskillene. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte en autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er ikke tilstrekkelig luftspalte under innvendige dører.

Filter ble sist byttet 16.04.2024.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Etabler tilstrekkelig åpning under innvendige dører for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal funksjon av ventilasjonsanlegget.

For ytterligere vurdering, reklamasjon, tiltak og kostnader, vises det til sameie/utbygger.

Filter i anlegget må skiftes jevnlig som en del av normalt vedlikehold, for å opprettholde god luftkvalitet og forhindre redusert effekt på ventilasjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



! TG 2 Vannbåren varme

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er vannbåren gulvvarme, el-fyrt. Sentralen er plassert på bad/vaskerom. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

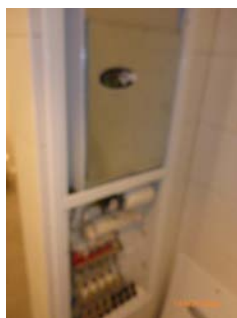
Det foreligger ingen dokumentasjon for drift og vedlikehold av anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand, utførelse og eventuelle servicebehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon for drift og vedlikehold av anlegget, for å redusere usikkerhet om anleggets tilstand, utførelse og eventuelle servicebehov.

Manglende dokumentasjon gir økt risiko for feil bruk, mangelfullt vedlikehold og uforutsette kostnader ved fremtidige reparasjoner. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.



! TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap på bod/teknisk rom.

Kursfortegnelse finnes i skapet.

Dokumentasjon som risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring er innhentet av takstmann.

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.
2022 Spørsmål til eier kan ikke besvares. Nybygg med ny installasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.

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 Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.

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

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

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



! 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.

Det er røykvarsler via felles anlegg for sameiet.

Montert et brannslukkingsapparat i boenheten.

Det er overrislingsanlegg i boenheten og fellesarealer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

 $99 \text{ m}^2 / 84 \text{ m}^2$

322 - Butikk/forretningsbygning: 2 Bod, Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

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 5 050 000

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

4 800 000

Tillegg for andel fellesformue	+	30 400
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi

4 850 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag variert tilgang på seiveierleilighet i sentrum i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Siste omsetning og to andre boenheter for salg pr. i dag i samme bygget er hensyntatt.

Sammenlignbare salg

EIENOM				SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS	
1	Storgata 68	,8900 BRØNNØYSUND								
	93 m²	2022	1 sov			4 950 000			53 226	
2	Storgata 68	,8900 BRØNNØYSUND		16-11-2022		4 900 000		4 900 000	52 688	
	93 m²	2022	1 sov							
3	Storgata 68	,8900 BRØNNØYSUND		16-11-2022		5 080 000		5 080 000	52 371	
	97 m²	2022	1 sov							
4	Storgata 68	,8900 BRØNNØYSUND				4 750 000			51 075	
	93 m²	2022	1 sov							
5	Storgata 46	,8900 BRØNNØYSUND		19-10-2025		4 600 000	4 400 000	9 390	4 409 390	44 094
	94 m²	2011	2 sov							
6	Storgata 48	,8900 BRØNNØYSUND		20-04-2022		4 900 000	4 725 000		4 725 000	41 447
	114 m²	2012	2 sov							

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

Årlige kostnader

Felleskostnader 2 500,- Strøm fellesområde, internett-tv, huseierforsikring og renhold i fellesområder.	Kr.	2 500
Renovasjonsavgift fra SHMIL ligger på rundt 6 000,- Kontakt oppdragsgiver for eksakt beløp.	Kr.	6 000
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 15.360,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og avløp.	Kr.	15 360
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

322 - Butikk/forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - 322 - Butikk/forretningsbygning	Kr.	4 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 050 000
--	------------	------------------

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

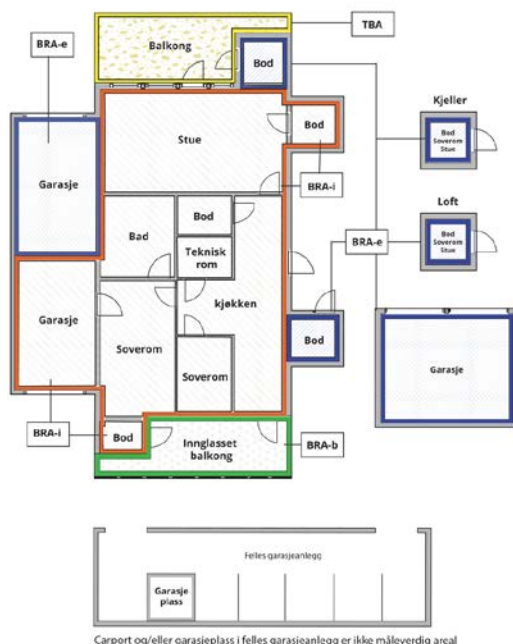
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

322 - Butikk/forretningsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		3		3	
3.etasje	84		12	96	
SUM	84	3	12		
SUM BRA	99				

Romfordeling

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

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse 11.09.2023.

Ferdigattest levert i meglerpakken er datert 04.04.2024.

Fasadetegninger i meglerpakken er ikke oppdatert mtp. blant annet vinduer, brutt hjørne mot sørøst og innglasset balkong.

Plantegning i meglerpakken har ikke påtegnet rominndeling eller oppdatert i forhold til avvik på fasadetegningene.

Kommunen har 25.11.2025 ettersendt plan tegninger fra IG. (Disse har rominndeling)

De har også 25/11-2025 bekreftet: "Seksjoneringstegningene og IG tegningene er godkjent."

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

Kommentar: Soverommene har for små lysflater i vinduene ref. forskriftskrav.

Åpningsvinduerne på soverommene er for høyt på veggen ref. krav til rømningsvei. Målt til 108 cm.

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)
322 - Butikk/forretningsbygning	82	5

Kommentar

322 -

Butikk/forretningsbygning

Det er etter gammel standard tilleggsarealer i kjeller, bod på ca. 3,3 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Martin Kristiansen	Kontaktpersjon

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	317		8	809.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 68

Hjemmelshaver

Kvalvaag Einar, Kvalvaag Gerd Turid

Kommentar

Seksjonert 14.09.2022.

Stiftelsesdato sameie 16. februar 2023

Eiendommen er registrert med 3 næringsseksjoner og 10 boligseksjoner.

Det vises til oppdragsgiver for dagens drift og status, årsregnskap, årsmøteprotokoll, revisjon, regnskap og budsjett. vedtekter, husordensregler, felleskostnader, ajourført gjeld og formue med videre.

Boligselskap
Sameiet Sentrum-
Panorama

Eierandel
1 / 13

Forretningsfører
BRØNNØY REGNSKAP AS

Organisasjonsnr
930960128

Felles formue
Kr. 30 400 14.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum med alle bynære fasiliteter innen gangavstand.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2002005
Plannavn Reguleringsplan Brønnøysund sentrum
Ikrafttredelsesdato 18.12.2002
Lovreferanse PBL 1985 eller før
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltbetegnelse BFK 4
Byggverk- bestemmelse Fastsett høyde
%-BYA=80%

Fra kommunen.

«Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider:

<https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>

I tillegg kan plankartet til enhver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved velge å kartlag Byplan under arbeid".»

Om tomten

Eiendommen ligger på en ferdig utbygget tomt i sentrum.

Det er et fellesareal på takterrassen mot øst-sørøst.

Fortau rundt bygget på tre sider. Ingen andre uteoppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

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

Det er ikke vurdert felles bygningsdeler som:

§ 2-9. Takkonstruksjon og takteking.

§ 2-11. Yttervegger.

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.

§ 2-17. Terrengforhold.

Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

For tilstandsanalyse av sameie er dette et eget oppdrag.

Angående årsberetning, protokollutskrifter, vedtekter, husordensregler, rundskriv og klausuler vises det til oppdragsgiver.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 357 000	2025	Takst (kr): 2 357 000,- x Skattenivå (70%) (kr): 1 649 900,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 750 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	31421948	Fullverdi		
Kommentar				
Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Lever via megler	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	09.11.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	10	Nei
Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering.	27.10.2022	Innhentet av takstmann	Ikke gjennomgått	8	Nei
Opplysninger fra forretningsfører	13.11.2025	Lever via megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.04.2024	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger	05.09.2019	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	5	Nei
Snitt og fasadetegninger	10.09.2019	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	6	Nei
Kommunale avgifter		Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Skatteseddel	19.05.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger fra forretningsfører	14.11.2025	Lever via megler	Gjennomgått	3	Nei
IG tegning	07.10.2020	Lever via megler	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	
2	26.11.2025	Erstatter: Rapportdato: 19.11.2025. Referansenummer: LI7635. Kommunen har ettersendt plantegning og presisert byggesak.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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.

PRESISERINGER

- 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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: Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/HC8774>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Roald Kvalvaag

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storgata 68

8900 Brønnøysund

1813-104/317/0/8



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, 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**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**



13. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

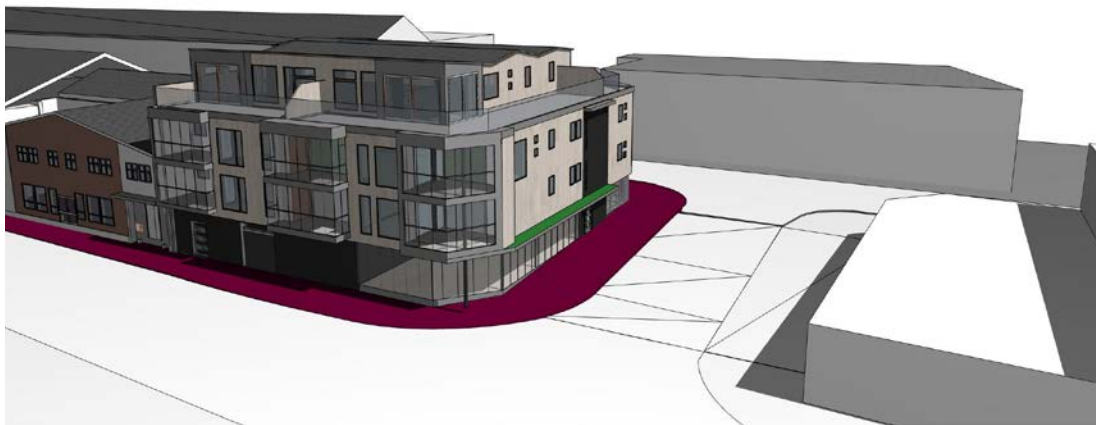
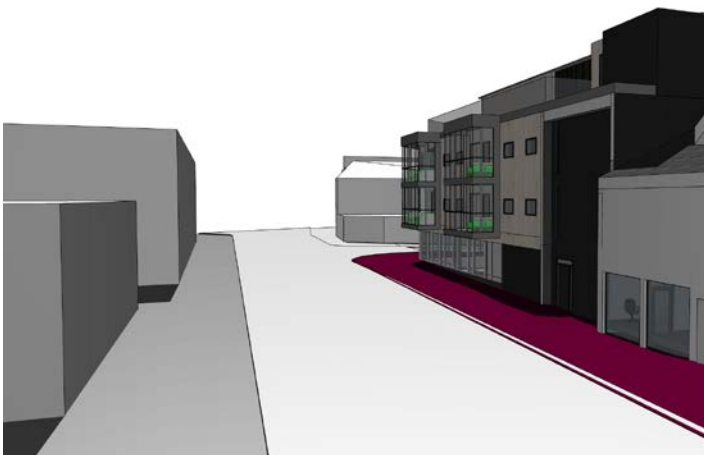
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

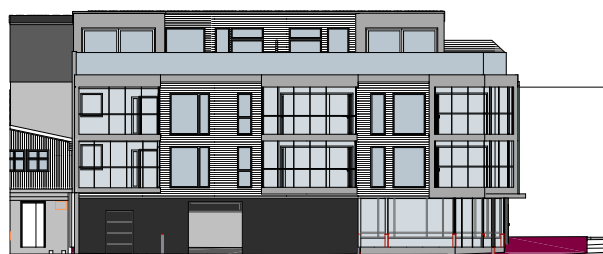




Prosjekt	Sentrum Panorama	Status tegning	Detaljprosjekt	Tegning/ansettelse	2	Tegner	E2
Adresse	Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge			Tegn nr.	A40-102	Mål	178,364 164,972 (A3)
Byggherre	LOR eiendom	Rev. Dato	06.11.2020	Prosjekt nr.	108	Revisjon av	Jan Røe



FASADE ØST

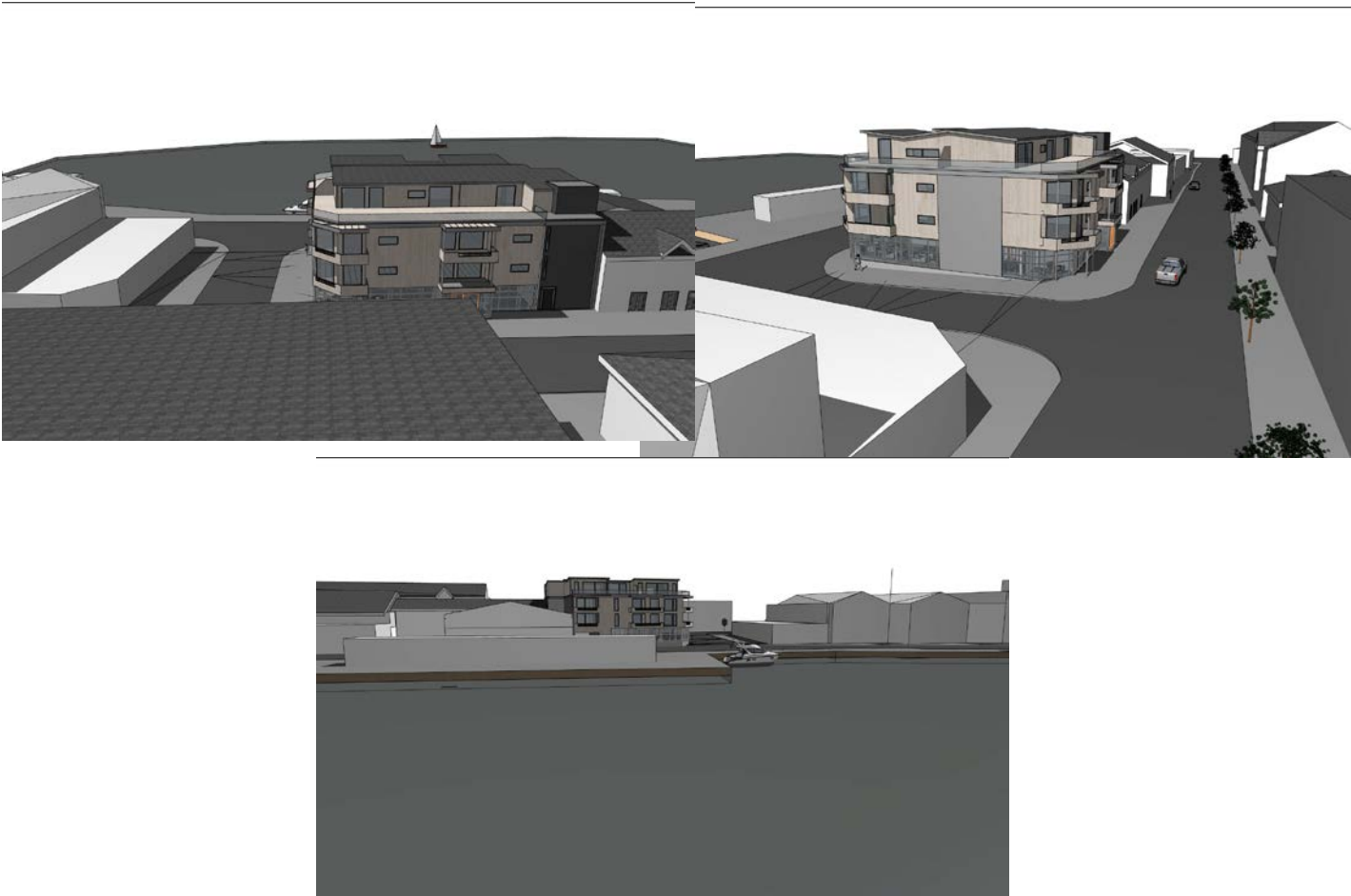


FASADE VEST



FASADE SØR

Prosjekt: Sentrum Panorama Adresse: Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge Byggherre: LOR eiendom	Status tegning: Detaljprosjekt Rev. Dato: 06.11.2020	Tegning: Fasade Sør, Vest og Øst Tegn. nr: A40-103	Tegn.: E2 Mål: 1:100 (A3) Prosjekt nr: 100 Revisjon av: Jan Røe	
--	--	---	--	--



Prosjekt: Rødligården SNN
 Adresse: Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge
 Byggherre: LOR eiendom

Status tegning: Søknad
 Rev. Dato: 10.09.2019

Tegningstyp: Perspektiv
 Tegn. nr: A40-101

Tegn.: E2
 Mål: 1152,730, 178,364 (A3)
 Plassert: 100
 Rev. av: Einar Jensen





Prosjekt	Rødligården SNN	Status tegning	Søknad	Tegning/ perspektiv	2	Tegner	E2
Adresse	Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge			Tegn nr.	A40-102	Mål	178,364 188,037 (A3)
Byggherre	LOR eiendom	Rev. Dato	10.09.2019			Prosjekt nr.	100
						Revisjon av	Einar Jensen





Prosjekt: Rødligården SNN
Adresse: Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge
Byggherre: LOR eiendom

Status tegning: Søknad
Rev. Dato: 10.09.2019

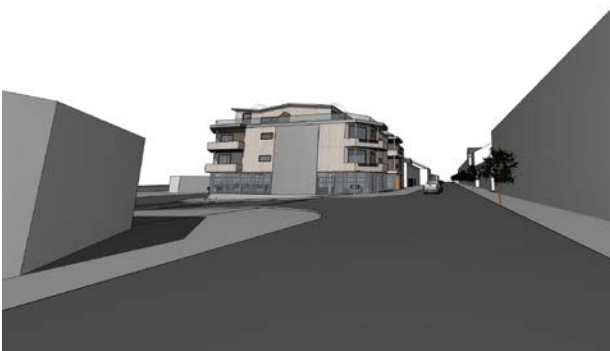
Tegning/fase: Sør, Vest og Øst
Tegn. nr: A40-103

Tegn.: E2
Mål: 1:100 (A3)
Plassert: 100
Revisjon av: Einar Jensen

ConceptHus.no



Fra kongebrygge
1:250



Fra sør storgata
1:250



Fra motsatt fortau i sør
1:250

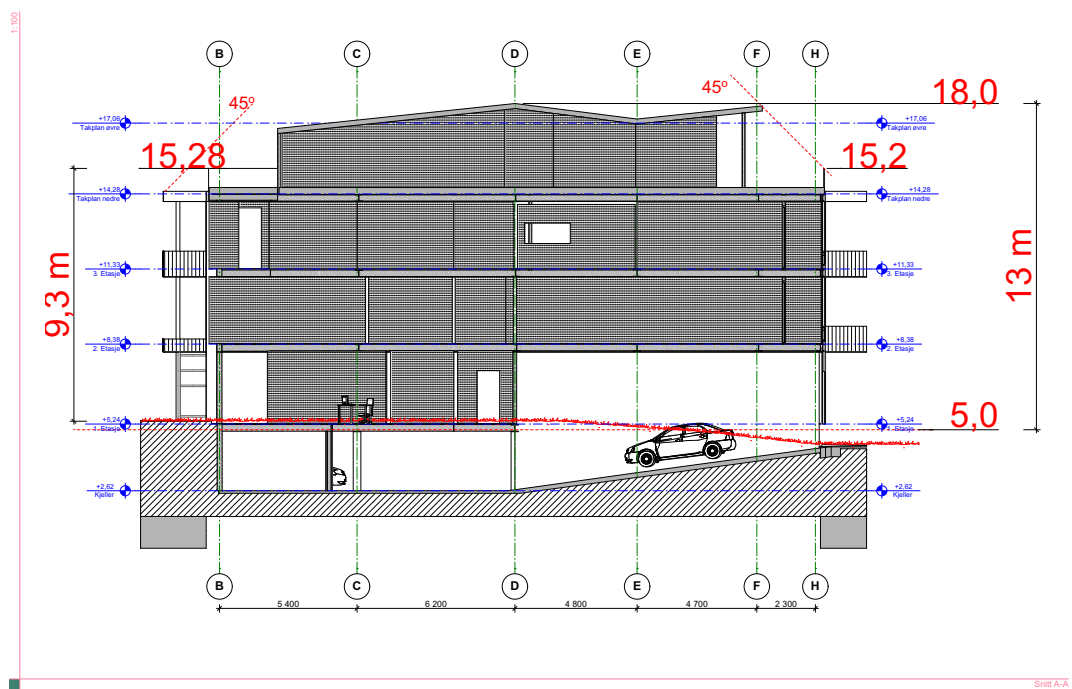
Prosjekt: Rødligården SNN
Adresse: Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge
Byggherre: LOR eiendom

Status: Søknad
Rev. Dato: Revisjon gjelder: Sign. Korte:

Tegning: Perspektiv evaluering
vegg i sør
Tegn. nr.: K40-104
Rev. Dato: 10.09.2019

Tegn.: EJ
Mål: 1:250 (A3)
Prosjektnr.: 110
Revidert av: Einarsen





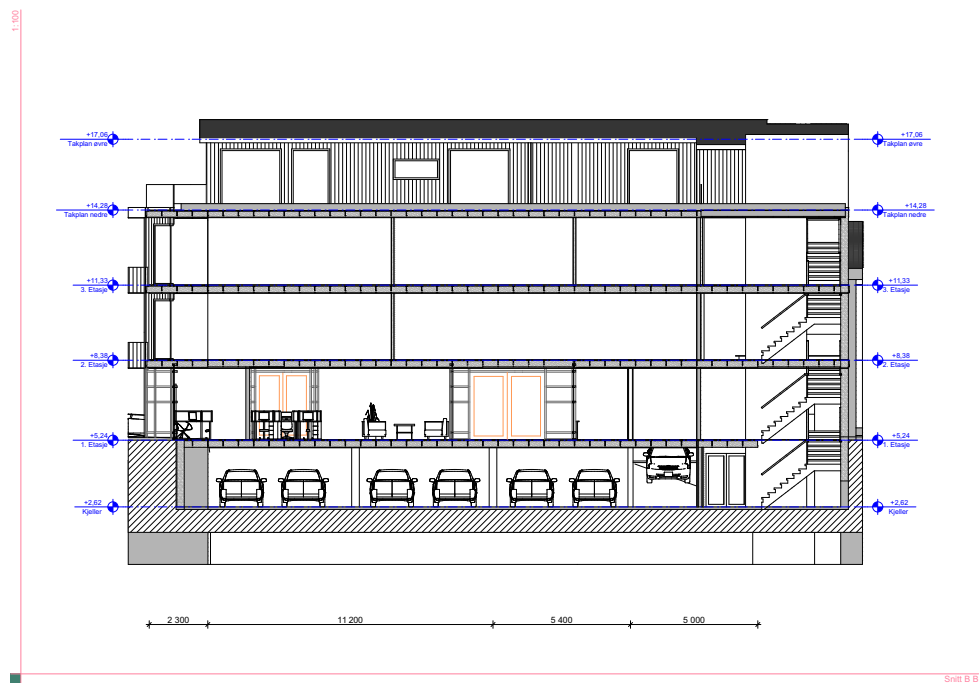
Prosjekt: Rødligården SNN
 Adresse: Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge
 Byggherre: LOR eiendom

Status: Søknad
 Rev. Dato: Revisjon gjelder: Sign. Korte:

TegningSnitt A-A
 Tegn. nr.: A30-101
 Rev. Dato: 10.09.2019

Tegn.: El
 Mål: 1:100 (A3)
 Prosjekt nr.: 110
 Revidert av: Einarlenssen





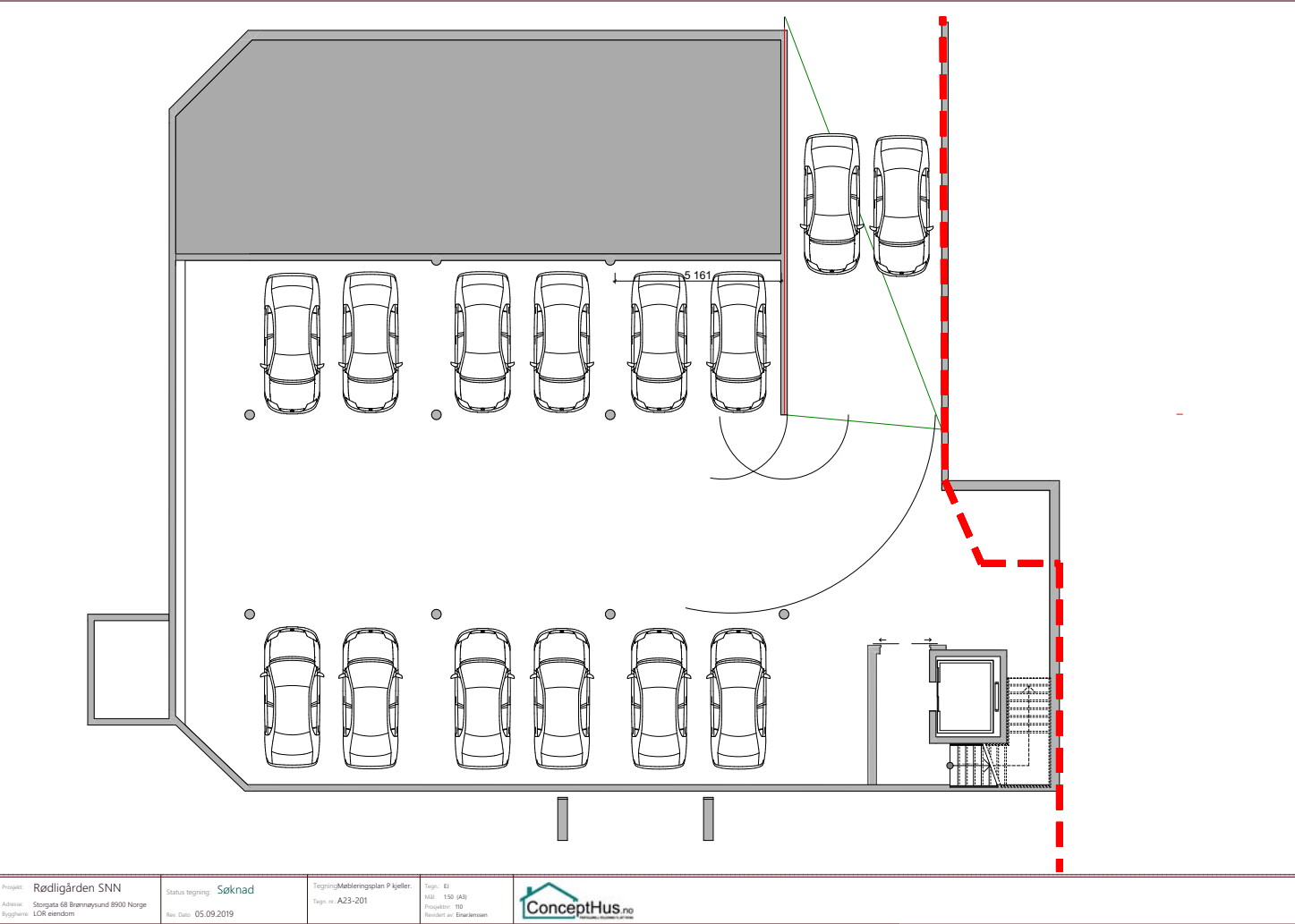
Prosjekt: Rødligården SNN
 Adresse: Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge
 Byggherre: LOR eiendom

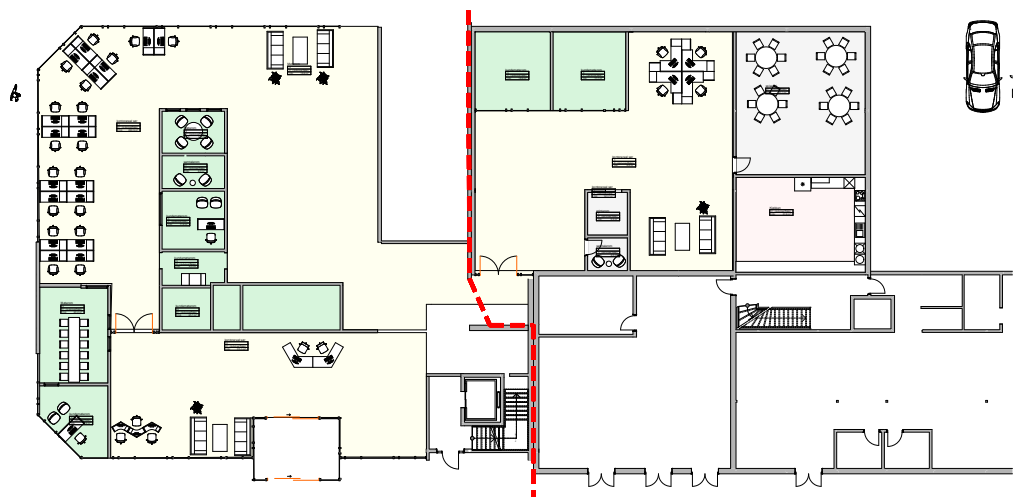
Status: Søknad
 Rev. Dato: Revisjon gjelder: Sign. Korte:

TegningSnitt: B-B
 Tegn. nr.: A30-102
 Rev. Dato: 10.09.2019

Tegn.: EJ
 Mål: 1:50, 1:100 (A3)
 Prosjekt nr.: 110
 Revidert av: Einarlenssen







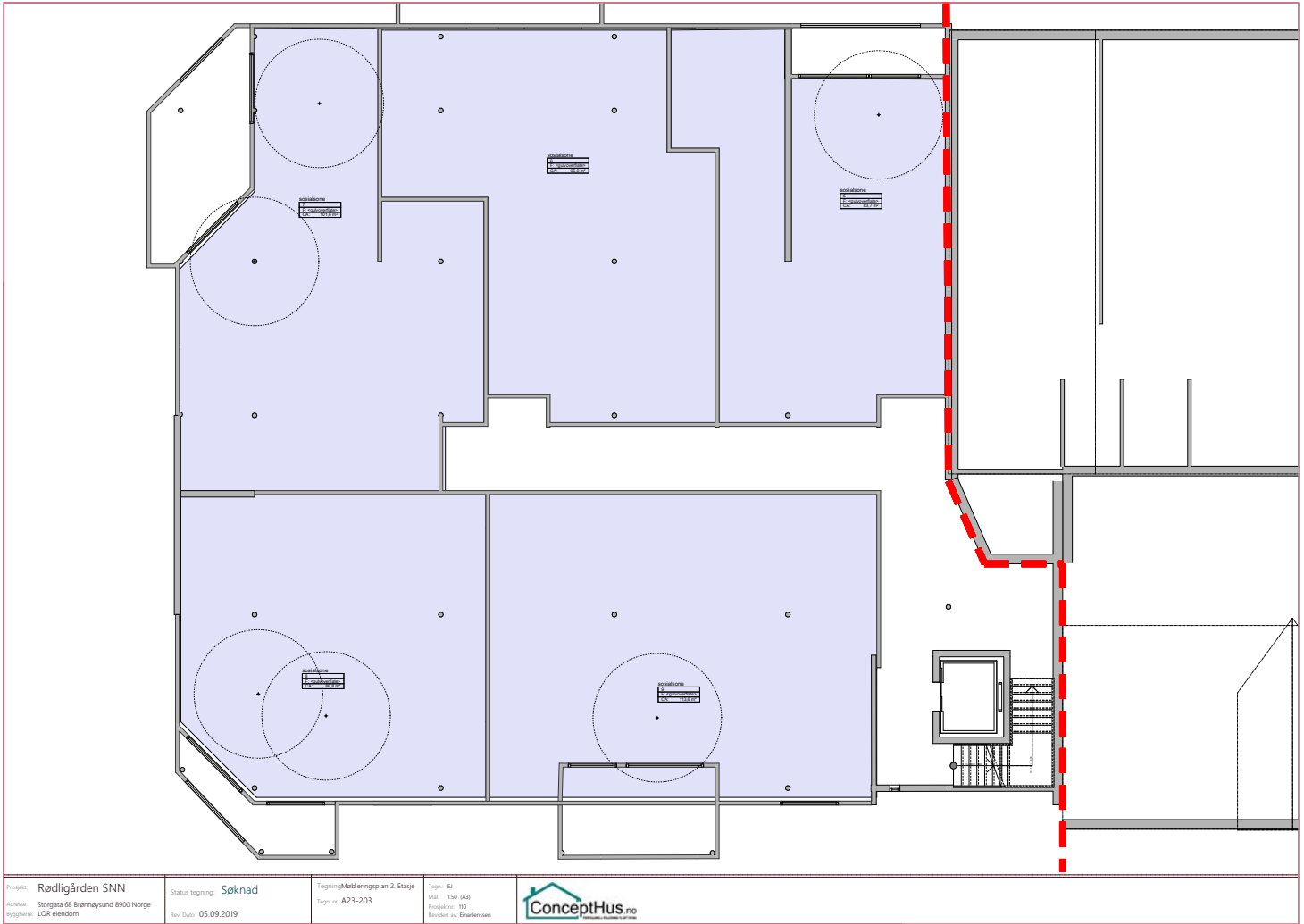
Prosjekt: Rødligården SNN
 Adresse: Storgata 68 Brønnøysund 8900 Norge
 Byggherre: LOR eiendom

Status tegning: Søknad
 Rev. Dato: 05.09.2019

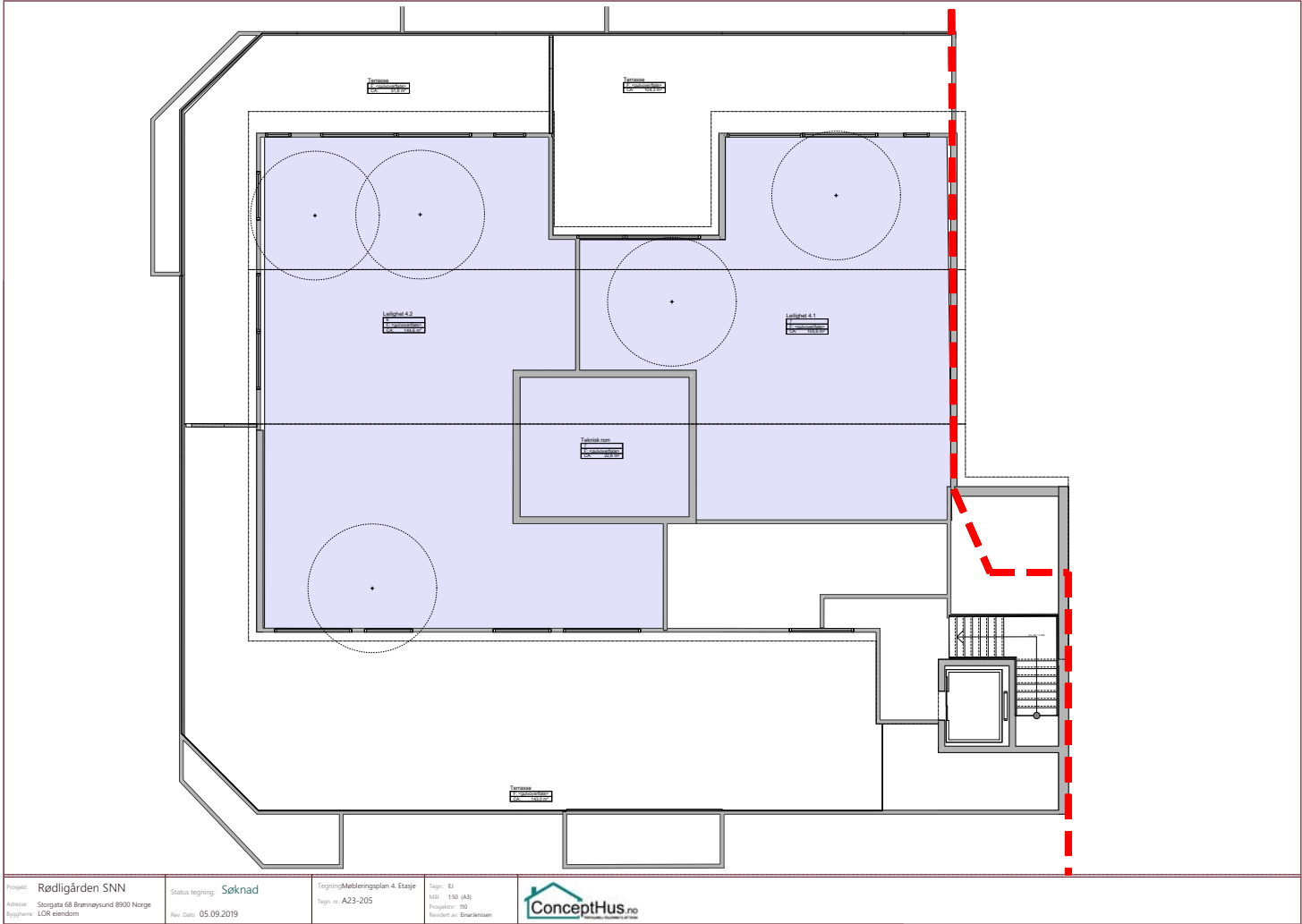
Tegning/Møbleringsplan 1. Etasje
 Tegn. nr: A23-202

Tegn.: E2
 Mål: 1:100 (A3)
 Prosjekt nr: 100
 Rev. Dato: 05.09.2019

ConceptHus.no







Prosjekt: Rødligården SNN
Adresse: Storgata 68 Brannøysund 8900 Norge
Byggherre: LOR eiendom

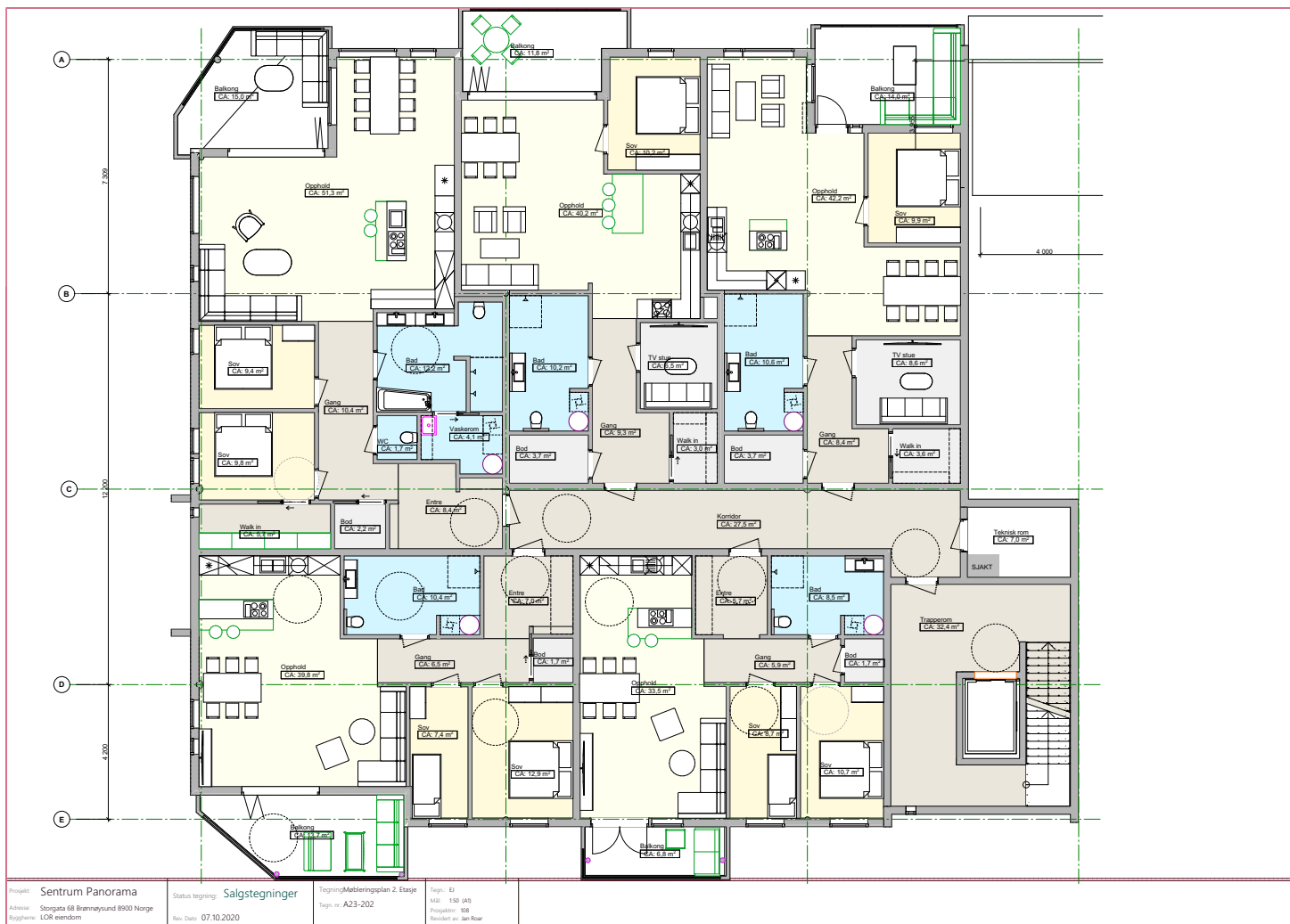
Status tegning: Søknad
Rev. Dato: 05.09.2019

Tegning/Møbleringsplan 4. Etasje
Tegn. nr: A23-205

Tegn.: E2
Mål: 1:50 (A3)
Plassert: 100
Revisert av: Einar Jensen

ConceptHus.no
Bygghus





Prosjekt: Sentrum Panorama
 Adresse: Storgata 68 Brannøysund 8900 Norge
 Byggherre: LOR eiendom

Status tegning: Salgstegninger
 Rev. Dato: 07.10.2020

Tegning/Måleringsplan 2. Etasje
 Tegn. nr: A23-202

Tegn.: E2
 Mål: 1:50 (A3)
 Prosjekt nr: 108
 Revisjon av: Jan Røe





Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Concepthus AS
Storgata 23
8900 BRØNNØYSUND

Delegert vedtak Driftsstyret 2 (del) - nr. 344/19

Vår ref.:

2019/1277-9

Saksbehandler:

Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521

Dato:

08.10.2019

Rammetillatelse for riving og nybygg av bolig-/forretningsbygg. Eiendommen Storgata 68 - gnr. 104/317. Tiltakshaver LOR eiendom AS.

Saksframlegg:

Søknad om rammetillatelse vedlagt tegninger, situasjonsplan, beskrivelse og redegjørelse for nabovarsling.

Det er ikke framkommet merknader til byggeplanene.

Det foreligger gjennomføringsplan med erklæring om ansvarsrett i forhold til søknad om rammetillatelse.

Ut over innsendt søknadsgrunnlag skal søker og ansvarlige foretak oppbevare den dokumentasjon som er beskrevet i byggesaksforskriften § 5-5.

Søknaden omfatter tillatelse til å rive eksisterende bebyggelse og tillatelse til å føre opp et nytt kombinert bolig-/forretningsbygg. Nybygget består av parkeringskjeller med 12 parkeringsplasser, forretningslokaler i 1. etg. og tre etg. med til sammen 12 boenheter.

Tegningsmaterialet er ikke ferdigprosjektert lengre enn nødvendig i forhold til en rammesøknad, og er i så måte uferdig i forhold til fasadedetaljer som materialbruk / gesimsløsning / beslagsløsninger / overgang vegg-tak / omrammingsdetaljer / rekkverk / fasadeoverflater / fargesetting / planløsninger (eks. inndeling av boenheter, løsninger for avfallshåndtering) m.v. Dette må avklares fram mot søknad om igangsettingstillatelse (IG).

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnøy.kommune.no

I forbindelse med grunnnerverv for bygging av Havnegata ble det inngått avtale med kommunen om at eiendommen var «frikjøpt» for parkeringskrav ved framtidig utbygging. Med parkeringskjeller anses krav til parkering som oppfylt for boligdelen. Parkering for forretningsdriften og gjesteparkering må forholde seg til offentlige parkeringsplasser i nærområdet.

Planutvalget har i møte 25.09.19 – sak 46/19, behandlet søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedr. gesimshøyde og avvik vedr. byggegrenser.

Vedtaket er gitt med utgangspunkt i framlagte byggeplaner og med følgende forutsetninger:

- Disp. fra regulert gesimshøyde slik at det kan etableres tre fulle etg. ut mot gatefasade. Dette omfatter ikke massive rekkverk m.v. ut mot gesims. Ved transparente eller tilbaketrunkne rekkverksløsninger vil overskridelse av gesimshøyde for dette kunne vurderes i dialog med administrasjonen.
- Disp. for overskridelse av byggegrense mot fortau for etablering av balkonger. Søylar på fortausareal bør unngås, men kan være akseptabel der det er gjennomgående fortau med fri bredde på min. 2.5 m.

For boliger med plassering nært inntil sentrumsgater, må spørsmål om trafikkstøy utredes og prosjekteres i samsvar med bestemmelser i TEK, jfr. også NS 8175.

Prosjektet forutsetter også en grensejustering med overføring av areal fra gnr. 104/252 til gnr. 104/317.

Oppsummert må blant annet følgende momenter bearbeides og avklares fram mot søknad om IG:

- Byggeplaner må oppdateres og tilpasses rammer i dispensasjon. Omfatter tegninger og beskrivelser som viser planløsninger med uteboder, plass for avfallshåndtering, bygningsmessige detaljløsninger som rekkverksløsninger, materialbruk og detaljer i fasader, kvalitetssikre siktforhold ved ut-/innkjøring til parkeringskjeller m.m.
- Avklare ansvarlige i prosjektet – inkl. uavhengig kontroll.
- Utarbeide miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsplan m.m.
- Avklare og dokumentere branntekniske løsninger.
- Kvalitetssikre løsninger i forhold til trafikkstøy - jfr. TEK, ref. også NS 8175.
- Rekvirere justeringer av grenseforhold.
- Avklare byggeplaner i h.h.t Arbeidstilsynets regelverk.

Med hjemmel i kommunelovens § 23.4 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 og brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:

RAMMETILLATELSE

Søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av nytt kombinert bolig-/forretningsbygg imøtekommes.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Jf. PBL § 21-9.)
2. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

SPESIELLE BESTEMMELSER

Kulepunkter som framgår av saksframlegg må avklares før søknad om igangsettingstillatelse. Reviderte tegninger må innsendes etter detaljeringer / justeringer / oppdateringer.

ANSVAR OG KONTROLL

1. Erklæring om ansvarsrett tas til orientering.
2. Kontrollform som forutsatt i plan- og bygningsloven.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker.

Med hilsen

Gunvald Eilertsen
Leder plan/utvikling

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:
LOR EIENDOM AS Postboks 573 8901 BRØNNØYSUND



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

CONCEPTUS AS
Storgata 23
8900 BRØNNØYSUND

Delegert vedtak
Driftsutvalget II (del) - nr. 147/20

Vår ref.:

2019/1277-24

Saksbehandler:

Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521

Dato:

18.06.2020

Igangsettingstillatelse for bolig-/forretningsbygg med rivingstillatelse for eksisterende bygningsmasse. Eiendommen - Storgata 68 - gnr. 104/317. Tiltakshaver Lor eiendom AS.

Saksframlegg:

Søknaden om igangsettingstillatelse bygger på rammetillatelse av 08.10.19 og omfatter riving av eksisterende bygningsmasse. Byggeplanene er justert vedr. parkeringsløsning, jfr. revidert plantegning for 1. etg. av 23.04.20 og 16.04.20 for øvrige tegninger..

Som del av saksprosess har formannskapet behandlet dispensasjon fra følgende forhold:

- Disp. av 25.09.19 vedr. høyde og byggegrenser.
- Disp. av 03.12.19 vedr. utnyttelsesgrad.
- Disp. av 17.06.20 vedr. arealbruk (parkering) på gateplan og parkeringsdekning.

Det foreligger redegjørelse i forhold til riving, avfallsplan og gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett for denne IG. Øvrige ansvarlig og plan for uavhengig kontroll må avklares fram mot søknad om IG for bygningsmessige arbeider.

I tilfelle offentlige trafikkarealer blir berørt av rivearbeider, må dette avklares med aktuelle vegmyndighet i forhold til avsperring og skilting.

Rivearbeid og byggetiltak må utføres og sikres i forhold til omgivelsene slik at det ikke kan oppstå skade på person eller eiendom, jfr. PBL. § 28-2.

Ut over innsendt søknadsgrunnlag skal søker og ansvarlige foretak oppbevare den dokumentasjon som er beskrevet i byggesaksforskriften § 5-5.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnøy.kommune.no

Med hjemmel i kommunelovens § 23.4 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 og brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:

ENDRINGSTILLATELSE / IGANGSETTINGSTILLATELSE

**Med bakgrunn i gitte dispensasjon i formannskapet 17.06.20 godkjennes justerte byggeplaner for eiendommen Storgt. 68.
Rivingstillatelse for eksisterende bygningsmasse imøtekommes.**

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Jf. PBL § 21-9.)
2. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

SPESIELLE BESTEMMELSER

1. Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige arbeider må det foreligge avklaring i forhold til Arbeidstilsynets regelverk.
2. Rivearbeid og byggetiltak må utføres og sikres i forhold til omgivelsene slik at det ikke kan oppstå skade på person eller eiendom, jfr. PBL. § 28-2.

ANSVAR OG KONTROLL

1. Erklæringer om ansvarsrett tas til orientering.
2. Kontrollform som forutsatt i plan- og bygningsloven.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker.

Med hilsen

Gunvald Eilertsen
Leder plan/utvikling

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:
LOR EIENDOM AS Postboks 573 8901 BRØNNØYSUND



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Drevland AS

Arkivreferanse:

2022/1243-25

Saksbehandler:

Jan Roar Jakobsen

Telefonnummer:

75012513

Dato:

04.04.2024

Søknad om ferdigattest - Storgata 68 - Gnr/bnr 104/317

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Rammetillatelse/igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse er gitt.

Gjelder:	Kombinert sentrumsbygg
Byggested:	Storgata 68
Tiltakshaver:	LOR EIENDOM AS

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

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

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
ingeniør byggesak

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Nettsider:
<http://www.bronnoy.kommune.no>

Telefon:
75 01 20 00

Bankkonto:
4534 05 00117

VEDTEKTER FOR

Sameiet Sentrum-Panorama

Vedtatt i stiftelsesmøte den 16.02.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sentrum-Panorama, og har gårdsnummer 1813-104-317 i Brønnøy kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.09.22

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Næringsseksjon i 1. etg har enerett på bruk av uteareal rundt sin seksjon.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven [20 annet ledd](#) annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og en varamedlemmer. Næringsseksjon har en kontaktperson med møte- og forslagsrett.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret

kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt i sameiermøtet 16.02.23

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet Sentrum-Panorama

Tidsrom	06. mai 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	
Møteform	Fysisk
Møteleder	Frode Johnsen
Referent	Frode Johnsen
Protokollvitner	Ørjan Moe Arild Johan Lien



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Enstemmig

Forslag 1

Ja

Vedtak

ok

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Enstemmig

Forslag 1

Ja

Vedtak

ok

1.3. Møteleder

Frode Johnsen

Beskrivelse

Frode Johnsen

Flertallskrav

Enstemmig

Forslag 1

Ja

Vedtak

ok

1.4. Referent

Frode Johnsen

Beskrivelse

Frode Johnsen

Flertallskrav

Enstemmig

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

ja

1.5. Protokollvitner

Ørjan Moe, Arild Johan Lien

Beskrivelse

Ørjan Moe

Arild Lien

Flertallskrav

Enstemmig

Forslag 1

Ja

Vedtak

ok

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

ok

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg

Årsberetning 2024.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ja

3. Regnskap

Vedlegg

Balanserapport - (2024).pdf

Resultatrapport - (2024).pdf

Sameiet Sentrum-panorama_Hovedbok_2025-05-13_(2024-01-01 - 2024-12-31) (1).pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ok

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Det ble besluttet å gi et honorar på kr. 15.000,- til Leder for sameiet, som igjen mener at kr. 10.000,- var en litt greiere sum.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

ok

5. Andre saker

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

ok

6. Valg

Styreleder

Frode Johnsen (For 1 år)

Vedtak

ok

Styremedlem (2 til valg)

Ken Høyholm (For 2 år)

Ørjan Moe (For 1 år)

Vedtak

ok

Varamedlem

Aril Lien (For 1 år)

Vedtak

ok

Signaturer

Ørjan Moe /sign

13.05.2025 19:12

Arild Johan Lien /sign

13.05.2025 19:36

Frode Johnsen /sign

13.05.2025 19:11

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 317

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.11.2025 kl. 13:20
Produsert av: Wenche Lill Fagerland
Attestert av: Brønnøy kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SØMNAVEIEN 66
Etableringsdato:	15.10.1946
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 317 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	809,2 m2	
Beregna areal for 104 / 317 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	809,2 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 1			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 2			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 3			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 4			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 5			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 6			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 7			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 8			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 9			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 10			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 11			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 12			1 / 13
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 317 / 0 / 13			1 / 13

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 33)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7264103	370793		809,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	14.09.2022	Tinglyst		28.09.2022	1813hjr 14.09.2022
Seksjonering	22/5165	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	1813 - 104/317		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/1		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/2		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/3		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/4		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/5		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/6		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/7		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/8		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/9		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/10		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/11		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/12		
		Etablert/Endret	1813 - 104/317/0/13		
Grensejustering	22.10.2020				1813hjr 09.11.2020
Oppmålingsforretning/grensejustering	20/1431	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1813 - 104/252		-40,1
		Mottaker	1813 - 104/317		40,1
		Berørt	1813 - 104/942		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.10.1946				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1813 - 104/82		-920,9
		Mottaker	1813 - 104/317		920,9

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.02.2019				1813hjr	16.05.2019
Annen forretningstype	18/1982	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1813 - 104/252		0	
		Berørt	1813 - 104/317		0	
		Berørt	1813 - 104/852		0	
		Berørt	1813 - 104/942		0	
		Berørt	1813 - 104/943		0	

Adresser							
Adresstyp	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		Atkomstpunkt	
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst			Nei
Vegadresse	Storgata	4200	68		Grunnkrets	0305 Sentrum	
					Stemmekrets:	9 BRØNNØYSUND	
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10020101 Brønnøy	
			7264100	370794	Postnr.område:	8900 BRØNNØYSUND	
					Tettsted:	7542 Brønnøysund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	300 811 805	Bebygd areal:	550	Ant. boliger:	10	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 589	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	08.10.2019
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	462	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	18.06.2020
	Nord: 7264106 Øst: 370791	Bruksareal totalt:	2 051		vannverk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	11.09.2023
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:	0		kloakk	Ferdigattest:	04.04.2024
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	2	288	0	288	0	0	0
H03	4	542	84	626	0	0	0
H02	4	542	84	626	0	0	0
H01	0	217	294	511	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4200 Storgata 68	H0101	Annet enn bolig	294	0		0	0	104/317/0/1
4200 Storgata 68	H0201	Annet enn bolig	84	3		3	3	104/317/0/2
4200 Storgata 68	H0202	Bolig	102	3	Kjøkken	1	1	104/317/0/3
4200 Storgata 68	H0203	Bolig	135	3	Kjøkken	1	2	104/317/0/4
4200 Storgata 68	H0204	Bolig	103	2	Kjøkken	1	1	104/317/0/5
4200 Storgata 68	H0205	Bolig	106	2	Kjøkken	1	1	104/317/0/6
4200 Storgata 68	H0301	Annet enn bolig	84	3		3	3	104/317/0/7
4200 Storgata 68	H0302	Bolig	102	3	Kjøkken	1	1	104/317/0/8
4200 Storgata 68	H0303	Bolig	135	3	Kjøkken	2	2	104/317/0/9
4200 Storgata 68	H0304	Bolig	103	2	Kjøkken	1	1	104/317/0/10
4200 Storgata 68	H0305	Bolig	106	2	Kjøkken	1	1	104/317/0/11
4200 Storgata 68	H0401	Bolig	157	3	Kjøkken	1	2	104/317/0/12
4200 Storgata 68	H0402	Bolig	127	4	Kjøkken	1	1	104/317/0/13

Kontaktpersoner

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	917955808	LOR EIENDOM AS		Postboks 573 8901 BRØNNØYSUND

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

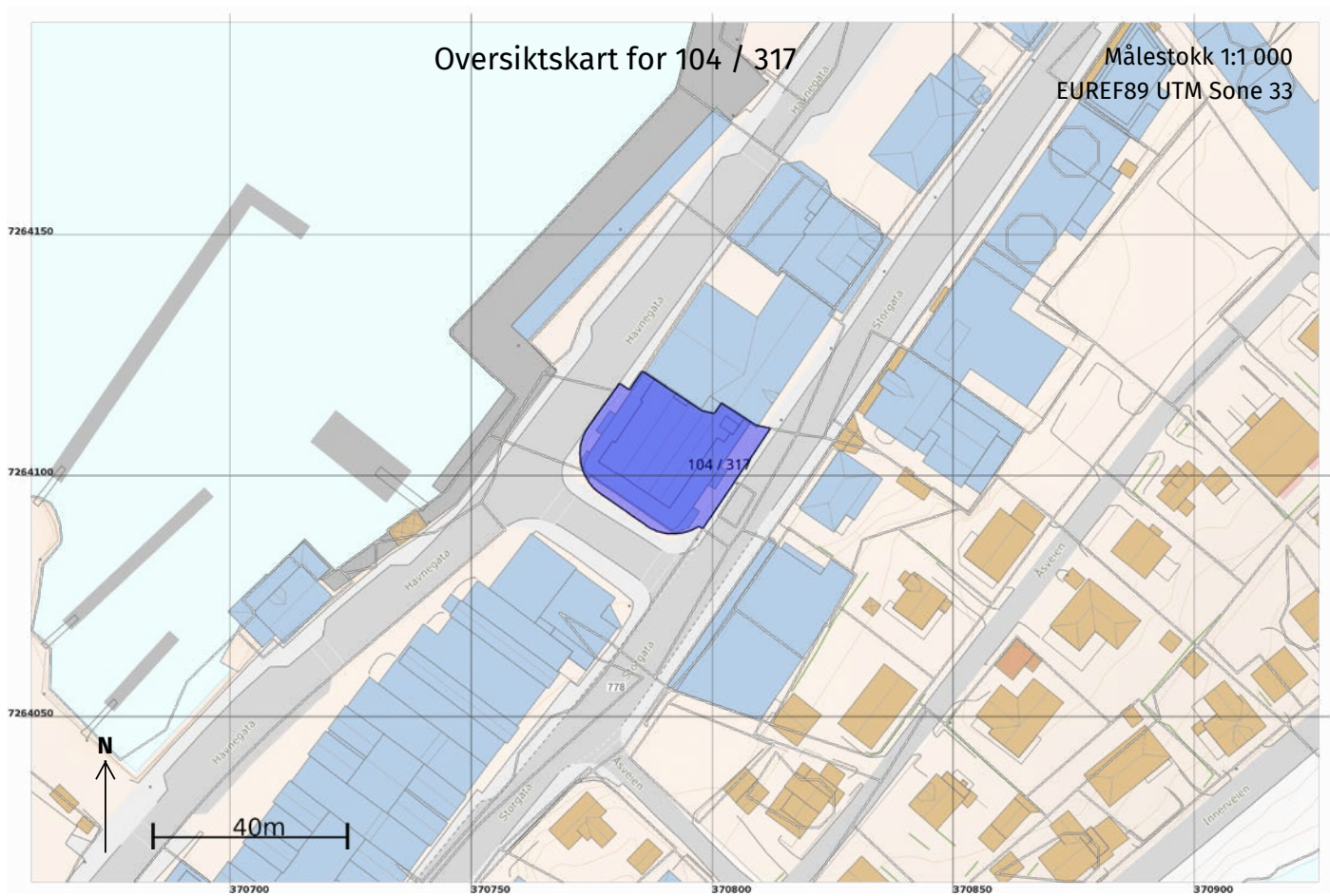
Bygningsnr:	19 672 484	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7264115 Øst: 370792	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 18.06.2020
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

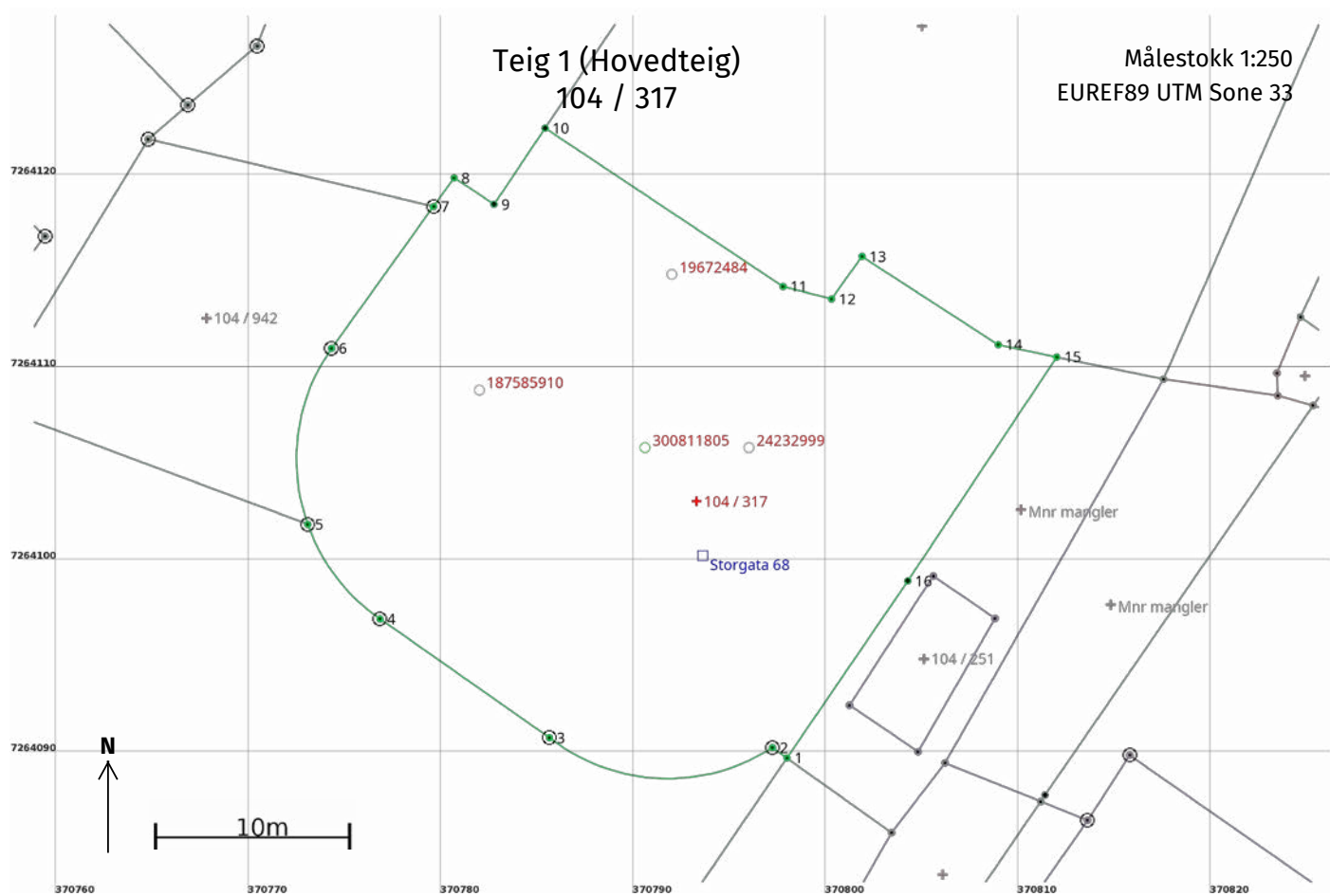
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal Ant. rom		Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	104/317
Bygningsnr:	24 232 999				Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:					Bruksareal bolig:		256	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse: 04.01.1947		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33				Bruksareal annet:		174	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 05.01.1947		
	Nord: 7264106 Øst: 370796				Bruksareal totalt:		430	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1948		
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 03.11.2020		
Bygningstype:	Annen forretningsbygning				Bruttoareal annet:					Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner				Bruttoareal totalt:		0			Bygning godkjent for riving/brenning: 18.06.2020		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent									Bygning revet/brent: 03.11.2020		
Energikilder:												
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H02	1	136	0	136	0	0	0					
H01	0	13	174	187	0	0	0					
K01	0	107	0	107	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		H0101			Annet enn bolig		0	0		0	0	104/317
		H0201			Bolig		168	0		0	0	104/317
Bygningsnr:	187 585 910				Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33				Bruksareal annet:		108	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7264109 Øst: 370782				Bruksareal totalt:		108	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Annen lagerbygning				Bruttoareal annet:					Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring				Bruttoareal totalt:		0			Bygning godkjent for riving/brenning: 18.06.2020		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent									Bygning revet/brent: 03.11.2020		
Energikilder:												
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H01	0	0	108	108	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	104/317



07.11.2025 13:20

Matrikelbrev for 1813 - 104 / 317

Side 8 av 11



07.11.2025 13:20

Matrikelbrev for 1813 - 104 / 317

Side 9 av 11

Areal og koordinater

Areal: 809,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7264103

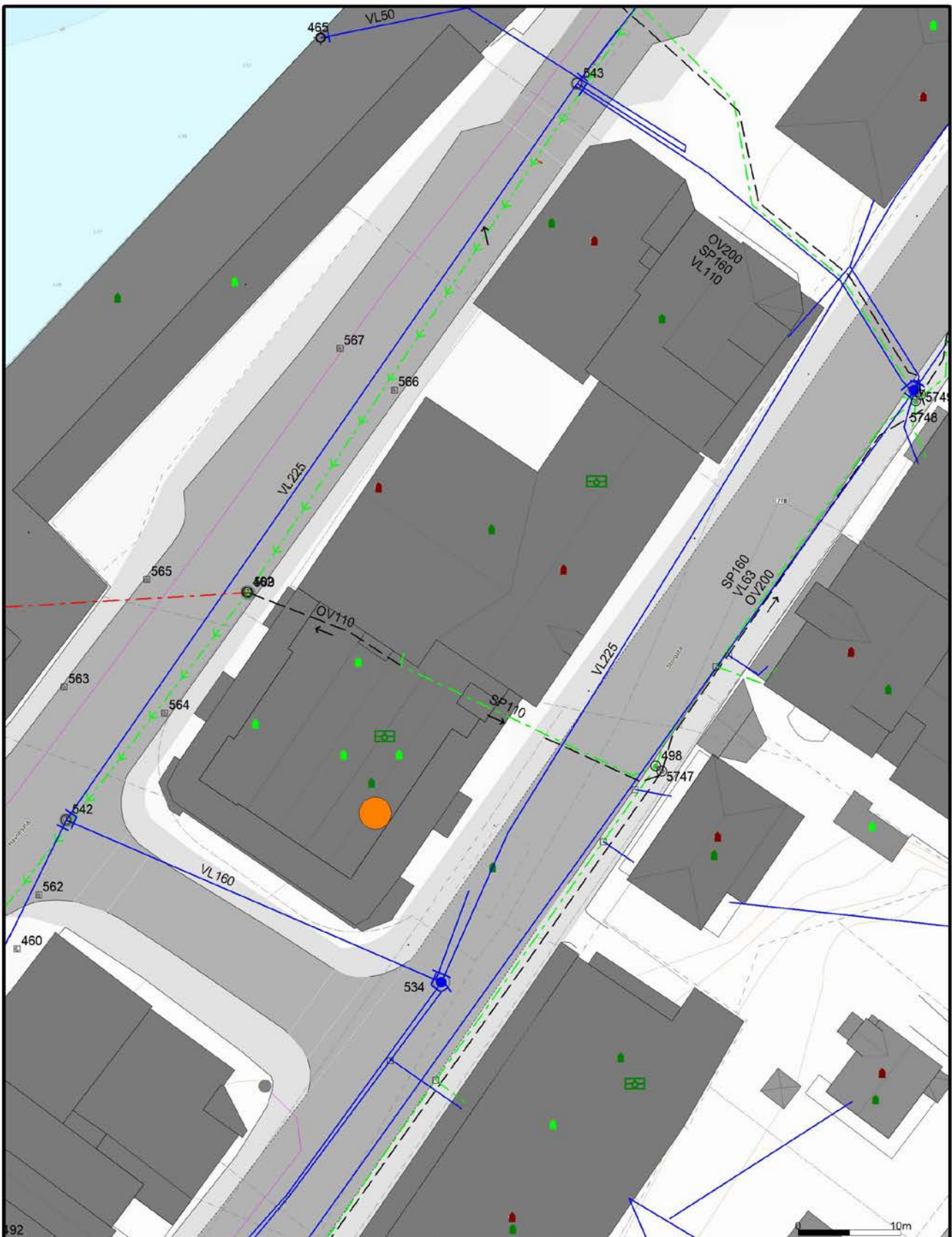
Øst: 370793

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

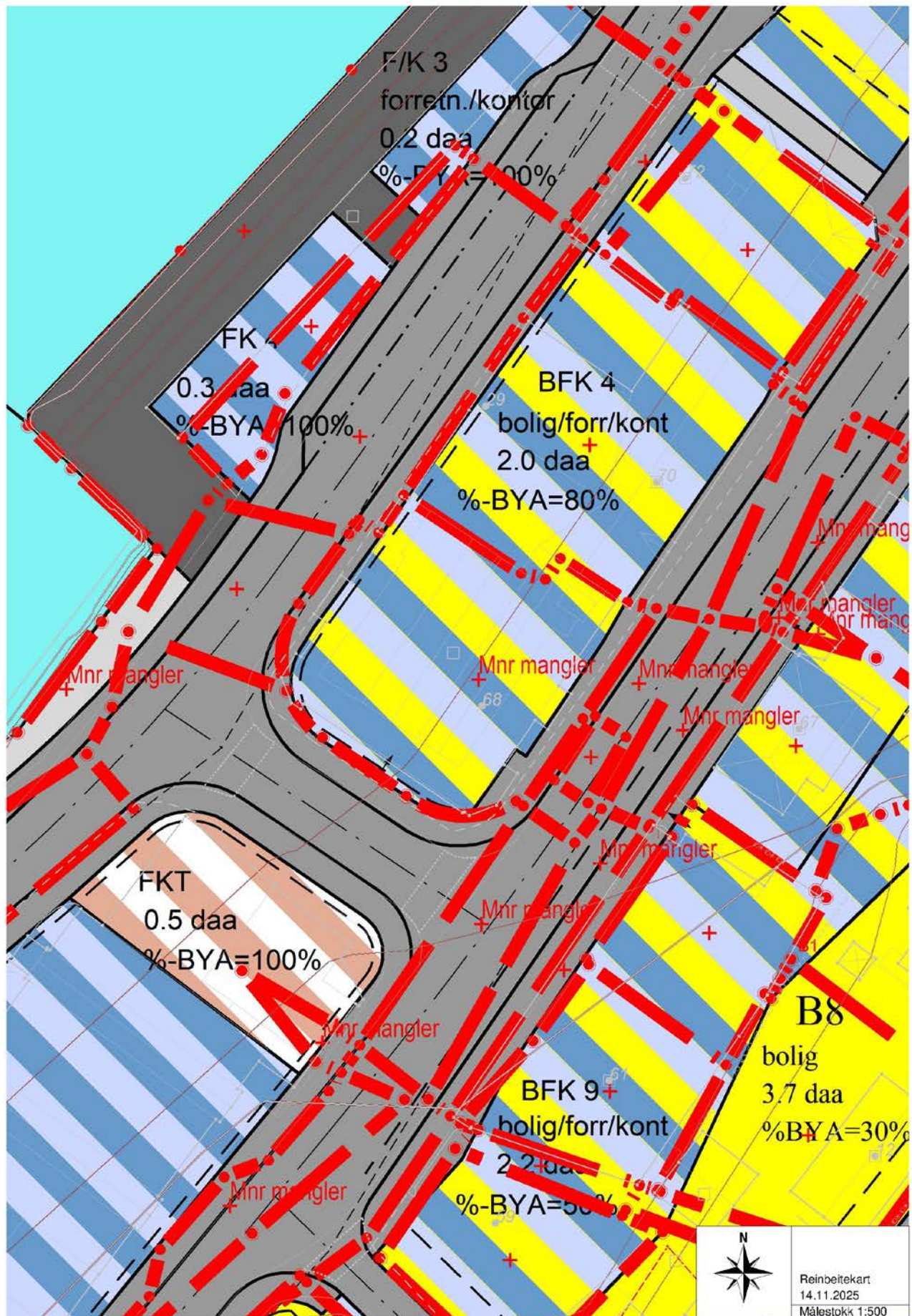
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7264089,89	370797,97	0,92	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7264090,43	370797,22	12,36	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	10,00
3	7264090,94	370785,64	10,75	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7264097,11	370776,84	6,28	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	10,00
5	7264102,02	370773,09	9,59	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	10,00
6	7264111,16	370774,32	9,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7264118,53	370779,62	1,83	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	7264120,02	370780,69	2,48	Vegkant	10 Terrengmålt	13	
9	7264118,65	370782,76	4,76	Umerket	69 Beregnet	13	
10	7264122,60	370785,41	14,85	Umerket	69 Beregnet	13	
11	7264114,37	370797,77	2,60	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
12	7264113,73	370800,29	2,72	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
13	7264115,94	370801,87	8,43	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7264111,35	370808,94		Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			3,11				
15	7264110,71	370811,98		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			13,96				
16	7264099,09	370804,25		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,14				



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende. Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833) Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)		Brønnøy kommune 8905 BRØNNØYSUND	N  Målestokk 1:500
Dato: 2025.11.05	Sign: RMH		





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)
 - Parkering (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 **Fellesområde**
 - 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 ("trønderød/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)

Frisiktsone 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 dekkes 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 framtrædende 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.

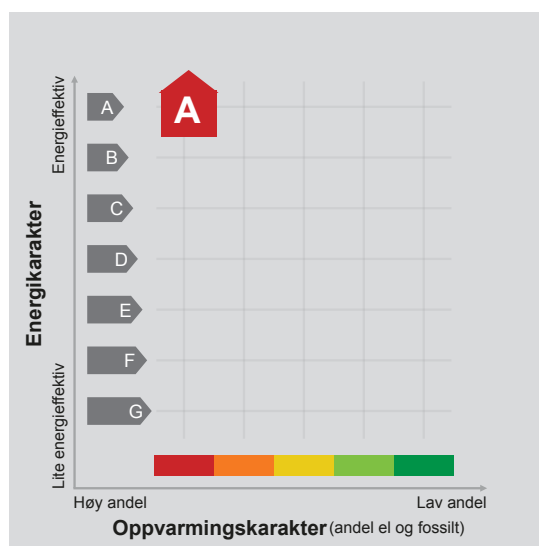
- 9.25 I områdene fra BFKT tillates ikke bolig i 1. etg. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m² uteareal pr. bolig. Uteareal kan dekkes av egen balkong, felles takterrasse, felles uteareal i gårdsrom eller en sum av disse løsningene.
- 9.26 Ved oppføring av bebyggelse for områdene BFK7 – 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 68
Postnummer	8900
Sted	BRØNNØYSUND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	8
Festenummer	—
Bygningsnummer	300811805
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	e468ad33-769b-4305-bc38-3d8e2c469c5e
Dato	19.04.2023



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 musikk-anlegg 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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 landbrukseiendom, 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: Storgata 68
8900 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