

Velkommen til

Ringveien 117, 8907 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ringveien 117
8907 Brønnøysund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 900 000,-
Omkostninger	kr	173 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 073 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2015
BRA/BRA-i	247 / 189 m²
Soverom	5

Energimerke C

Velkommen til Ringveien 117! En innholdsrik og moderne enebolig fra 2015, beliggende på en eiertomt med fantastisk sjøutsikt.

Dette er en gjennomført og familievennlig enebolig over to plan. Hovedetasjen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater, en lun vedovn og nydelig utsikt. Herfra er det utgang til en stor, sørvendt balkong med glassrekkverk. Boligen har en moderne standard med parkett, balansert ventilasjon og varmekabler i alle rom styrt via et KNX smarthus-anlegg. Med fem soverom, to stuer, to delikate bad - ett med boblebad - og et praktisk vaskerom, er dette et hjem tilpasset en aktiv familie. Uteområdene er flott opparbeidet med flere terrasser, inkludert en skjermet og delvis overbygd sone som forlenger sesongen. En romslig dobbelgarasje med isolert loftsrom sikrer rikelig med lagringsplass for både biler og utstyr.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

+47 950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ringveien 117, 8907 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 106, Bnr. 194, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 900 000,-
Omkostninger	kr	173 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 073 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 090 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 172 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 173 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 26 068,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 189 m²
BRA - e: 58 m²
BRA totalt: 247 m²
TBA: 139 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen disponerer en frittstående garasje med isolert stålport og innlagt strøm. Det er i tillegg gode parkeringsmuligheter på egen tomt med asfaltert oppkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 799 m² på eiet tomt.
Eiet tomt. Iht. matrikkelrapport datert 20.04.2026 av Brønnøy kommune.

Tomten er opparbeidet med belegningsstein og asfalt i oppkjørsel, støttemurer, utetrapp, plassbygde bed samt plen og busker. Sør for eiendommen er det etablert plen som benyttes av gjeldende eiendom, men denne ligger på kommunal eiendom og det foreligger ingen rettigheter for bruk av dette arealet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av sprengt fjell.

Fuktsikring og drenering:
Drenering rundt murer er utført med rør, samt sprengt steingrunn tilfylt med drenerende masser.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren består av isolerte elementer og er platekledt utvendig.

Forstøtningsmurer:
Det er en forstøtningsmur mot sør, avgrenset i toppen med bed med busker, og en forstøtningsmur mot nord-øst. Murene er av forskalingsblokk i betong med betong inni.

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet med fall fra murer. Eiendommen er opparbeidet med belegningsstein og asfalt i oppkjørsel, støttemurer, utetrapp, plassbygde bed samt plen og busker.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
For bolig ca. 2015 og for garasje ca. 2016 ifølge kommunen. For anneks ca. 2019 ifølge tidligere eier.

Innhold
Enebolig

Hovedplan
BRA-i 97 m²: Stue/kjøkken, vaskerom, gang, soverom og bad.

Sokkeletasje
BRA-i 92 m²: Gang, stue, fire soverom, bad, to boder og teknisk rom.

Eiendommen har flere uteplasser, med en terrasse på ca. 41 m² mot sør med utgang fra stue/kjøkken og treplatter ved inngangsdøren på ca. 35 m². I tilknytning til sokkeletasjen er det treplatter på ca. 63 m².

Garasje (byggeår 2016)

Hovedplan
BRA-e 45 m²: Garasje.

Loftet i garasjen benyttes som bod, men arealet er ikke målbart (ALH) på grunn av lav takhøyde (målt til 188 cm).

Anneks (byggeår 2019)

Etasje
BRA-e 13 m²: Bod.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 20.02.2014, og for garasjen datert 18.06.2015.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder terrasse på bakkeplanet som er utvidet utover omsøkte tegninger, hvorav deler er etablert utenfor byggelinjen mot vei. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at det er etablert en plen på kommunal eiendom og deler av mur og en liten oppstillingsplass sør for eiendommen ligger utenfor byggegrensen. Kommunen kan kreve at tiltakene blir tilbakestilt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser.

Standard
Eneboligen er oppført i 2015 og har gjennomgående god standard.

Kjøkken, hovedplan:
Kjøkkenet er organisert i en U-form med takhøye overskap. Benkeplate er av laminat med planlimt servant. Glassplater som sprutbeskyttelse bak benkeplate. En kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og skiller kjøkkenet fra spisearealet. Integrert komfyr i høyskap, integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenhette med avkast ut i yttervegg, tilkoblet trykkvakt for ventilasjonsanlegget. Ventilator over koketopp. Det er en sprekk i den ene bakplaten (sprutbeskyttelsen).

Vaskerom, hovedplan:
Flislagt gulv med fall fra dør til sluk og oppkant ved terskel. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Utstyrt med vegghengt wc og innredning med planlimt servant, samt oppbygd nivå med skuffer under for plassering av vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon som avtrekk fra balansert ventilasjon.

Bad, hovedplan:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall fra terskel til sluk. Vegger med baderomsplater. Malte himlingsplater. Utstyrt med dusjkabinett, vegghengt wc med innebygget sisterne, badinnredning med dobbel servant, høyskap og speilskap over. Ventilasjon som avtrekk fra balansert ventilasjon.

Bad, sokkeletasje:
Flislagt gulv med varmekabler og fall fra gulv ved dør til sluk under dusj, med oppkant på terskel. Vegger med baderomsplater. Malte himlingsplater. Utstyrt med innredning med heldekkende servant og speil over, høyskap, dusjkabinett, boblebadekar og vegghengt innbygget wc. Blandeventil i spabad er skiftet i 2026. Ventilasjon som avtrekk fra balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Parkettgulv i hoveddelen av boligen og noe flisgulv på våtrom. Gulvbelegg på teknisk rom.
Vegger: Ferdigmalte veggplater.
Himling: Malte plater og malte profilerte bord.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er i tre med sponplater, undergulv for varmekabler, ullpapp og parkett. Gulvet mot grunn er betonggulv med dampsperre, ullpapp og parkett.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe montert på topp av ovn. Det er en glassplate foran ildstedet.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt trapp med heltre eik i trinn og stusstrinn, med håndløper på én side. Retur rekkverk i stuen er utført med glass og malt håndlist.

Innvendige dører:
Innvendige dører er profilerte hvite dører og kompaktdører med malt karm. Noen dører har glass.

Vannledninger:
Vannrør er av typen rør-i-rør. Det er en ekspansjonstank/membrantank montert på teknisk rom. Fordelerskap er plassert på vegg i bad i sokkelen.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert på teknisk rom. Det er avtrekk fra balansert ventilasjon på våtrom. Kjøkkenhette har avkast ut i yttervegg og er tilkoblet trykkvakt for ventilasjonsanlegget.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på 287 liter fra 2015 og er plassert i teknisk rom, som har gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg:
Meget påkostet elektrisk installasjon med smarthus-styring KNX. Varmekabler i alle rom. Sikringsskap finnes i boligen og i garasjen. Det elektriske anlegget ble installert ved nybygg i 2015. KNX-styringssystemet for lys og varmeregulering ble oppdatert og tilpasset i 2025. Det foreligger ikke samsvarserklæring for installasjonen i garasjen eller annekset.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Lagring:
Boligen har boder i sokkeletasjen samt loftsrom i garasjen som benyttes som bod. Garasjen fra 2016 har et garasjerom på ca. 45 m² med isolert stålport og isolert ytterdør. Loftet i garasjen er platekledt og isolert, men har innvendig høyde på 188 cm og er klassifisert som areal med lav himlingshøyde. Sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og skjevheter i muren. Muren bak garasjen har større skjevhet i de øverste radene, vurdert som følge av frostsprengning av jordmasser mot muren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløp renner ut på bakken ved grunnmur.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer i grunnmur har ikke metallbeslag over, men er inntrukket i

vegg. Det er på enkelte omramningsbord spredte råteskader. Vinduer i mur er vurdert som tilstrekkelig beskyttet mot fuktighet med gjeldende plassering og uten beslag.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Kjellerdør mangler beslag og understøtting av terskel. Balkongdør tar i terskel, døren virker å være noe skadd i hjørnene og det er påvist påbegynnende fuktskade i speil utvendig.

- Innvendig - Overflater: På flis i entré i sokkel ble det registrert bom i enkelte fliser.

- Våtrom - Hovedplan Vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er ikke fuget i nederkant. Manglende fuging kan medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene.

- Våtrom - Hovedplan Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Våtromsplater er ikke fuget i nederkant. Så lenge dusjkabinett er montert er vindu med utforing tilstrekkelig fuktbeskyttet.

- Våtrom - Hovedplan Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under dusjkabinett slik at dusjkabinett må flyttes for kontroll og renhold av sluket. Begrenset tilgang gjør det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere for skader i membranen og fuger rundt sluket.

- Våtrom - Sokkeletasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under badekar og under dusjkabinett. Front på badekar må demonteres og dusj må flyttes for tilgang til slukene. Begrenset tilgang gjør det vanskelig å rengjøre slukene og å inspisere for skader i membranen og fuger rundt slukene.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Rekkverk forstøtningsmurer: Det er manglende rekkverk og annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyde balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 4: Ufaglært arbeid: Sprukket takstein på hus ble midlertidig reparert med CT1 lim i 2025.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Defekt kretskort på FLEXIT ventilasjonsanlegg ble byttet i 2025.

Pkt. 23: Faglært arbeid: KNX styringssystem for lys og varmeregulering ble oppdatert og tilpasset i 2025.

Pkt. 24: Planert hage på sørsiden ligger på kommunal grunn og er over byggegrense i reguleringsplanen. Per dags dato har kommunen ingen planer om å utnytte arealet.

Pkt. 26: Garasje fra 2016 og anneks fra 2019. Tiltakene er godkjent av kommunen med ferdigattest.

Pkt. 37: Garasjedør burde byttes. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 39: Blandeventil i spabad tilhørende bad i underetasje er byttet (ufaglært arbeid, 2026). Blandebatteri i dusj på bad i hovedplan fungerer, men oppleves som ustabilt til tider.

Pkt. 41: Det ene gulvbordet utenfor hovedsoverommet avgir noe knirk ved belastning. Sprekk i den ene bakplaten (sprutbeskyttelsen) på kjøkkenet. Mindre sprekk i speil til skyvedørsgarderobe på soverom i sokkeletasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har valmtak fra byggeår. Taktekke er betongtakstein med forenklet undertak. Tidligere eier opplyser at midterste del av takstoler og dampsperre er hevet slik at rørføringer for ventilasjon er lagt på varm side av dampsperre. Det er ikke inspeksjonsluke til loft, men det er tegnet av på himling i vaskerom for mulig uttak av en slik luke. Det er fremlagt detaljtegning for utførelsen av takkonstruksjonen som er et uluftet kaldt loft. Eier har opplyst å ha limt et par takstein som var knekt.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er i metall. Det er snefangere og stigetrinn til pipe på tak.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjonen er bindingsverk fra byggeår i front av sokkel og hovedplan. Innerste del av sokkel har vegger utført med isolerte grunnmurselementer med støpt betong inni. Grunnmuren har fasadeplater på utsiden.

Vinduer:
Vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Malt ytterdør som hovedinngangsdør, malt ytterdør plassert i sokkelen, og malt balkongdør mot sør med 3-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Balkong utenfor stue i sør og øst, og platt på bakken i sør og øst. Deler av balkong har montert "Dryp stop". I sokkelen er det treplatter på ca. 63 m², ved inngangsdør er det treplatter på ca. 35 m², og terrasse utenfor stue i sør er på ca. 41 m².

Utvendige trapper:
Utvendige trapper i tre mellom hovedplan og sokkel.

Garasje:
Garasje med støpt plate på mark og tradisjonelt bindingsverk i vegger, bygget i 2016. Den har prefabrikkerte takstoler med loftsrom, Decra taktekke og liggende malt bordkledning. Den har isolert stålport og isolert ytterdør. Hovedplan er platekledt men ikke isolert. Loft er platekledt og isolert. Trappen er plassbygget. Det er installert strøm.

Anneks:
Anneks bygget i 2019 med støpt gulv og lecablokk som oppkant. Taket er et pulttak med Decra taktekke. Vegger og tak er isolerte. Det er store vindu/balkongdør i front, samt en isolert malt ytterdør. Det er innlagt strøm og montert elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Kløvermarka, et etablert og rolig boligområde med flott utsikt over Husholmbukta. Her bor du skjermet fra byens kjas og mas, men likevel med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Fra terrassen kan du nyte den umiddelbare nærheten til sjøen og se utover det omkringliggende kystlandskapet.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med Kløvermarka barnehage bare noen få minutters gange unna. Salhus barneskole, samt Brønnøysund ungdoms- og videregående skole, nås med en kort kjøretur. I nærområdet finnes også idrettsanlegg som Salhushallen og ballbinge, som gir gode aktivitetsmuligheter for store og små.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt, med flere matbutikker kun en kort biltur unna. Brønnøysund sentrum, med sitt utvalg av butikker og servicetilbud, ligger omtrent 3,5 kilometer fra boligen.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Velforening
Eiere av eiendommene i nabolaget er inneforstått med at følgende plikter og rettigheter skal gjelde for eiendommene:
Ansvar for drift- og vedlikehold av fellesområder:
Eierne har et felles ansvar for drift og vedlikehold av alle fellesarealer beliggende innenfor eiendommen gnr. 106 bnr. 168. I tillegg har tomteeierne et felles ansvar for drift og vedlikehold av felles belysning og felles lekeutstyr på de samme fellesarealer. Ansvar for drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg: Eierne har videre et felles ansvar for drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg over eiendommene. **Dette gjelder også der felles ledningsanlegg ligger over eiendommene gnr. 106 bnr. 194 (Ringveien 117**) og gnr. 106 bnr. 195. Eiere av eiendommene gnr. 106 bnr. 190 og gnr. 106 bnr. 192 er unntatt fra denne plikten da disse tomtene forsynes fra stikkledninger direkte fra Ringveien. **Eiere av eiendommene gnr 106 bnr. 194 (Ringveien 117)** og gnr. 106 bnr. 195 er innforstått med at øvrige tomteeiere har rett til å ha liggende felles ledningsanlegg over sine eiendommer for all framtid, samt rett til å gjøre nødvendige reparasjoner og vedlikehold. De samme eiere forplikter seg til ikke å plassere bygg/konstruksjoner over eller i umiddelbar nærhet av ledningstraseen slik at framtidig vedlikehold kan bli vanskeliggjort. Ved reparasjoner eller vedlikeholdsarbeide skal eiendommene settes i samme stand igjen som de var før arbeidene ble påbegynt. Eier av eiendommen gnr. 106 bnr. 195 har i tillegg stikkledning til eiendommen gnr. 106 bnr. 196 beliggende over sin eiendom. Tilsvarende plikter og rettigheter vil også gjelde for denne ledningstraseen. **Pliktig deltagelse i velforening**: Eierne har plikt og rett til å delta i velforening som skal ivareta drift og vedlikehold av fellesområder og utstyr/fellesanlegg.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolig, datert 15.06.2015. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 15.02.2021. Kopi av denne følger vedlagt.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Anneks anses som et søknadsfritt tiltak (under 15kvm).

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmonterte varmekabler i alle rom, styrt via smarthusanlegg (KNX). Lukket peis/vedovn utstyrt med isolert stålpipe og glassplate.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fibernett.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger med tilhørende anlegg innenfor felt B19, i Reguleringsplan Kløvermarka, vedtatt 30.01.2002.

Det pågår en plansak i området, «Byplan Brønnøysund», som er under behandling. Ved vedtak kan denne planen erstatte eller endre gjeldende reguleringsplan. Mer informasjon om planarbeidet er tilgjengelig på kommunens nettsider.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 608 820,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 435 281,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Erlend Kaurin Schjelderup og Maria Furu

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 948510
Dato: 04.11.2013
Pliktig deltagelse i velforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Torghatten kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 03-06-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 03.06.2026
Selgers egenerklæring 29.05.2026
Energiattest datert 15.06.2022
Bygningstegninger bolig datert 20.02.2014
Ferdigattest bolig datert 15.06.2015
Bygningstegninger garasje datert 18.06.2015
Ferdigattest garasje datert 15.02.2021
Matrikkelbrev datert 20.04.2026
Grunnkart datert 20.04.2026
Reguleringskart datert 20.04.2026
Reguleringsbestemmelser datert 30.01.2002
Tinglyst erklæring om velforening datert 04.11.2013

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler
Telefon: 950 08 687
Epost: kristoffer.gaare@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 73, 8900 Brønnøysund
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

































Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

RINGVEIEN 117

Nabolaget Salhus øst - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Heimstad		**9 min**
Linje 18-144, 23-701, 23-703		0.7 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy		**11 min**

SKOLER

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.)	**5 min**
421 elever, 25 klasser	2.5 km
Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.)	**10 min**
347 elever, 21 klasser	5 km
Brønnøysund videregående skole	**9 min**
444 elever	4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Brønnøysund VGS Avd...	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

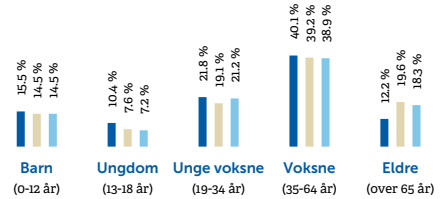
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Salhus øst	1 239	599
Brønnøysund	5 815	2 916
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kløvermarka barnehage (0-5 år)	**4 min**
75 barn	0.3 km
Soltun barnehage (1-5 år)	**13 min**
25 barn	1.2 km
Salhus barnehage (1-5 år)	**5 min**
45 barn	2.3 km

DAGLIGVARE

Spar Brønnøysund	**11 min**
Coop Extra Salhus	**13 min**
Post i butikk, PostNord	1.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

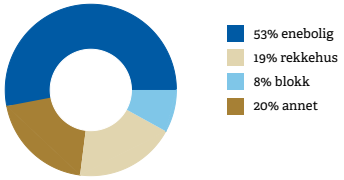
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Salhusvatnet ballbinge	**18 min**
Ballspill	1.6 km
Salhushallen	**4 min**
Aktivitetshall	2.1 km
Feel24 Salhus	**16 min**
Brygga Trimsenter	**8 min**

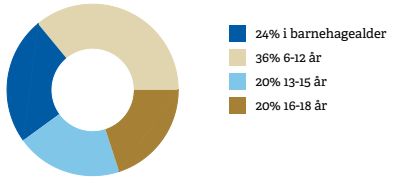
BOLIGMASSE



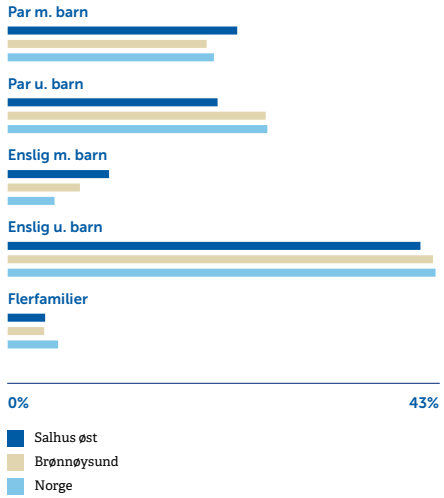
VARER/TJENESTER

Cuben Kjøpesenter	**6 min**
Apotek 1 Brønnøy	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



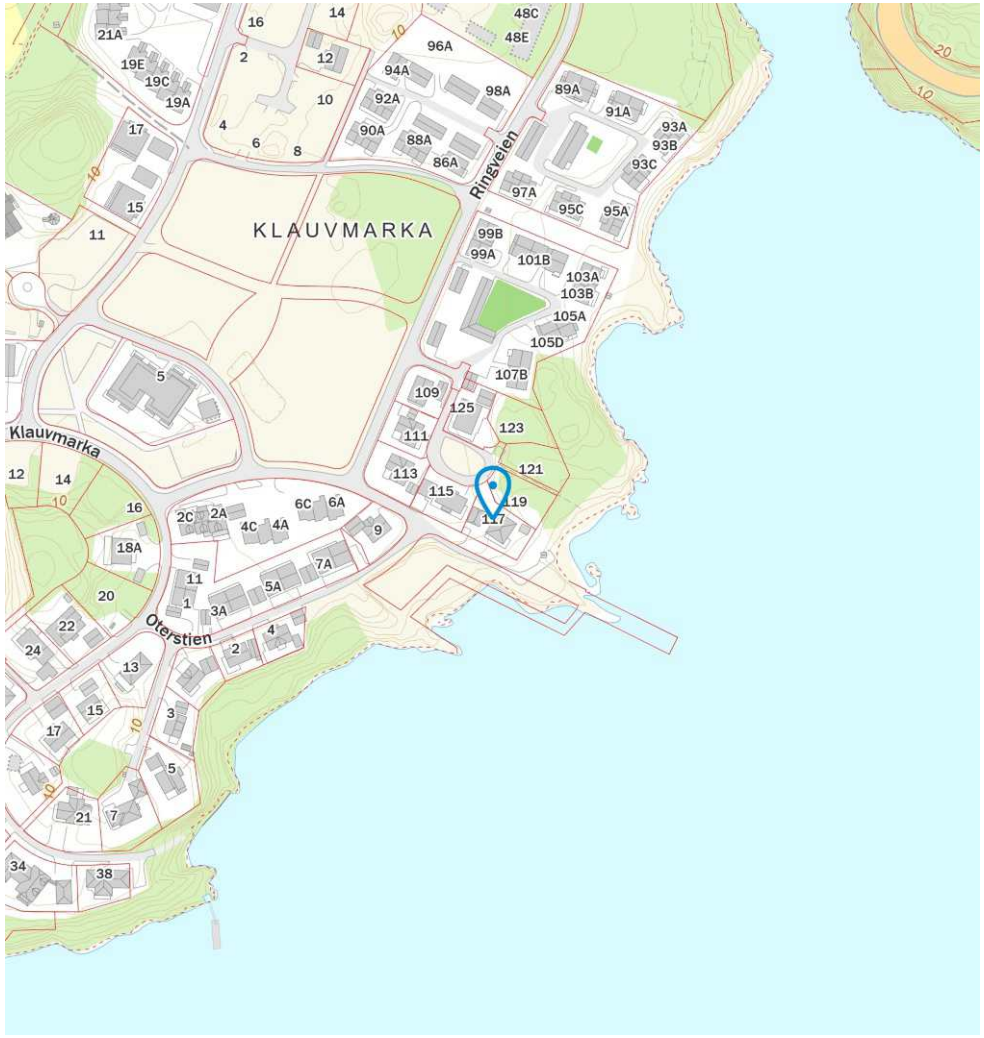
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 106, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1845 **Eiendomsverdi ref nr:** HV1257

Autorisert foretak: Drevland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Ove Drevland

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

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår 2015, garasje fra 2016 og Anneks fra 2019.
Eiendommen fremstår som godt utført og godt vedlikeholdt.
Bolig over to plan med sokkel. Fint opparbeidet eiendom og store terrasser mot sør. Platter ved inngang og mot garasjen.
Meget påkostet elektrisk installasjon.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Valmtak fra byggeår. Tidligere eier opplyser at midterste del av takstoler og dampsperre er hevet slik at rørføringer for ventilasjon er lagt på varm side av dampsperre. Det er ikke inspeksjonsluke til loft. Det er fremlagt detaljtegning for utførelsen av tak konstruksjonen som er ett uluftet kaldt loft.
Det er innvendig ikke observert skader eller tegn på feil i takkonstruksjon. Det er på vaskerom tegnet av på himling for mulig uttaking av inspeksjonsluke om nødvendig.
Betongtakstein som taktekke, besiktiget fra bakkenivå. Undertak som forenklet undertak.
Eier opplyst at han har limt ett par takstein på taket siden disse var knekt.
Takrenner og nedløp i metall. Snefangere og stigetrinn til pipe på tak.
Bindingsverk fra byggeår i front av sokkel og hovedplan. Innerste del av sokkel er vegger utført med isolerte grunnmurselementer som har støpt betong inni. Grunnmuren har fasadeplater på utsiden.
Underkant av asfaltplate er synlig, det ikke klemt papp fra svill til veggpapp.

Malte trevinduer med 3-lags glass
Malt ytterdør som hovedinngangsdør
Malt ytterdør plassert i sokkelen.
Malt balkongdør mot sør, 3-lags glass.
Ytterdør på hovedplan har lite merke etter tidligere fukt i hjørne, men ikke målt fuktighet ved befaring.

Balkong utenfor stue i sør og øst. Platt på bakken i sør og øst.
Deler av balkong har montert "Dryp stop" .
Utvendige trapper i tre mellom hovedplan og sokkel.

INNVENDIG Gå til side

Himling som malte plater og malte profilerte bord. Vegger som ferdigmalte veggplater. Gulv som parkettgulv og noe flisgulv.
Gulvbelegg på teknisk rom.
I hht tidligere eier er oppbyggingen som følgende:
Etasjeskille i tre med sponplater, undergulv for varmekabler, ullpapp og parkett.
Betong gulv med dampsperre, ullpapp og parkett.

Isolert stålpipe montert på topp av ovn. Glassplate foran

Malt trapp med heltre eik i trinn og stusstrinn. Håndløper på en side i trapp. Retur rekkverk i stue med glass med malt håndlist.

Dører som proflierte hvite dører, kompaktdører med malt karm.
Noen dører med glass

VÅTROM Gå til side

Vaskerom på hovedplan:
Flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Vegghengt wc og innredning med planlimt servant og oppbygd nivå med skuffer under for plassering av vaskemaskin og tørketrommel.

Bad på hovedplan:
Flislagt bad med baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater. Dusjkabinett, vegghengt wc med innebygget sisterne. Badinnredning med dobbel servant og høyskap. Speilskap over.

Bad i sokkel:
Flislagt bad med baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater. Innredning med heldekkende servant med speil over, høyskap. Dusjkabinett, Boblebadekar. Vegghengt innbygget wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med takhøye overskap. Laminat benkeplate med planlimt servant. Glassplater som sprutbeskyttelse bak benkeplate.
Ventilator over koketopp. Integrert komfyr i høyskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som rør-i-rør. Ekspansjonstank/membrantank montert på teknisk rom.
Fordelerskap er plassert på vegg i bad i sokkelen.
Avløpsrør av plast, ikke synlige for inspeksjon . Tg er satt basert på forventet levetid

Balansert ventilasjon, aggregat er plassert på teknisk rom.

287ltr bereder fra 2015. Koblet på el via fast ledning og plassert i teknisk rom. Rommet har gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulvet.

Smarthus styring KNX, Eier opplyser at det er varmekabler i alle rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av sprengt fjell
Drenering rundt murer som rør, samt sprengt steingrunn tilfyllt med drenerende masser.
Grunnmur som isolerte elementer. Platekledt utvendig.

Forstøtningsmur mot sør, avgrenset i toppen med bed med busker.
Forstøtningsmur mot nord-øst, rekkverk på deler men deler har manglende rekkverk.
Murer som forskalingsblokk i betong med betong inni.
Opparbeidet tomt med fall fra murer.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Private stikkledninger til kommunalt nett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen er bygget uten radonsperre og det foreligger ingen radonmålinger.
Innvendig trapp mangler håndlist på en side i trappen.
Utvendige trapper mangler rekkverk
Det mangler rekkverk/sikring fra terrasse på sokkel der høyde er over 50cm til bakken.
Det mangler rekkverk på enkelte støttemurer der høyde til bakken er over 50cm
For terrasse på hovedplan er avstand mellom liggende spiler over 20mm

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Beskrivelse av eiendommen

Det er i hjørne åpning mellom rekkverk på over 10cm
Rekkverk er lavere enn dagens krav på minst 100cm
Brannslukker fra 2026

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Terrasse på hovedplan er noe utvidet i hht omsøkte tegninger. Dette gjør da at deler av terrassen er utenfor byggelinjen mot vei. Det anbefales at dette avklares med gjeldende myndighet.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

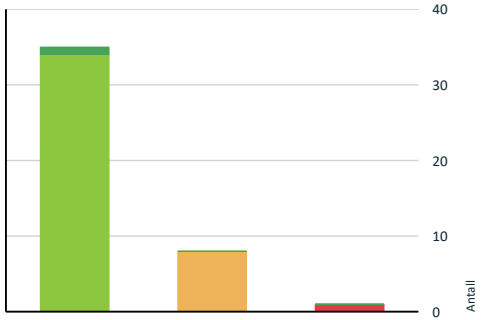
Anneks

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks er ikke registrert i matrikkelen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er innmeldt til kommunen som bygning uten søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

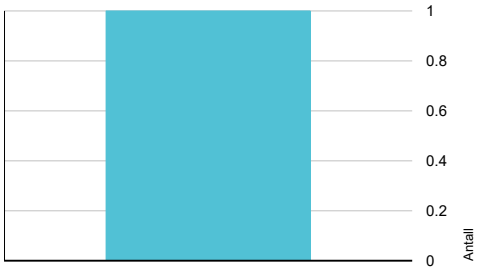
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det sol og ca 18°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein som taktekke, besiktiget fra bakkenivå. Undertak som forenklet undertak.
Eier opplyst at han har limt ett par takstein på taket siden disse var knekt.
Taket er besiktiget fra bakkenivå pga personsikkerhet.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Snefangere og stigetrinn til pipe på tak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp renner ut på bakken ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales at takvann føres i rør bort fra grunnmurer, dette for mindre fuktpåkjenning på murer.

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Snøfanger og takstige til pipe



Taknedløp er ikke ført i rør ved bakken

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår i front av sokkel og hovedplan. Innerste del av sokkel er vegger utført med isolerte grunnmurselementer som har støpt betong inni. Grunnmuren har fasadeplater på utsiden.
Underkant av asfaltplate er synlig, det ikke klemt papp fra svill til veggpapp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak fra byggeår. Tidligere eier opplyser at midterste del av takstoler og dampsperre er hevet slik at rørføringer for ventilasjon er lagt på varm side av dampsperre. Det er ikke inspeksjonsluke til loft. Det er fremlagt detaljtegning for utførelsen av tak konstruksjonen som er ett uluftet kaldt loft.
Det er innvendig ikke observert skader eller tegn på feil i takkonstruksjon. Det er på vaskerom tegnet av på himling for mulig uttaking av inspeksjonsluke om nødvendig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er avvik:

Vinduer i grunnmur har ikke metallbeslag over, men er inntrukket i vegg.
Det er på enkelte omramningsbord spredte råteskader

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer i mur er vurdert som tilstrekkelig beskyttet mot fuktighet med gjeldende plassering og uten beslag.
Råteskadet trekledning bør skiftes ut. Skadet trekledning vil fortsette og utvikle seg og vil føre til ytterligere råteskader.

Tilstandsrapport



Vindu i trevegg



Mindre råteskader i omramning på enkelte vinduer



Vindu er inntrukket i vegg i kjellermur, ikke beslag over vinduet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør som hovedinngangsdør
Malt ytterdør plassert i sokkelen.
Malt balkongdør mot sør, 3-lags glass.
Ytterdør på hovedplan har lite merke etter tidligere fukt i hjørne, men ikke målt fuktighet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Kjellerdør mangler beslag og understøtting av terskel.
Balkongdør tar i terskel, døren virker å være noe skadd i hjørnene/siger og det er påvist påbegynnende fuktskade i speil utvendig

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

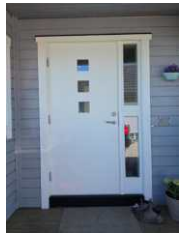
Kjellerdør må ha understøttelse på terskel og metallbeslag under. Om dette ikke monteres kan lekkasjer ved terskel oppstå og døren blir skadet.
Balkongdør må utbedres eller skiftes i ny dør uten feil/skader.

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport





Kjellerdør mangler beslag og understøtting av terskel





påbegynnende skade på speil i dør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue i sør og øst. Platt på bakken i sør og øst.
Deler av balkong har montert "Dryp stop" .

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre mellom hovedplan og sokkel.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himling som malte plater og malte profilerte bord. Vegger som ferdigmalte veggplater. Gulv som parkettgulv og noe flisgulv. Gulvbelegg på teknisk rom.
Mindre merke i gulv i stue, men vurdert som normal slitasje i hht alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På flis i entre i sokkel ble det registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved bom i flis bør det gjennomføre ytterligere undersøkelser og det bør eventuelt foretas utbedring av skade slik at vedheft, styrke og bestandighet er tilfredsstillende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt 8mm avvik på høyde på gulv stue/kjøkken.
I hht tidligere eier er oppbyggingen som følgende:
Etasjeskille i tre med sponplater, undergulv for varmekabler, ullpapp og parkett .
Betong gulv med dampsperre, ullpapp og parkett.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe montert på topp av ovn. Glassplate foran



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i bakvegg i nordre hjørne. Det ble målt etter fukt i bunnline. Dette viste ca 12 % trefukt som er tørt.



TG 1 Innvendige trapper

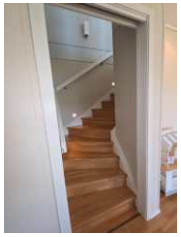
Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt trapp med heltre eik i trinn og stusstrinn. Håndløper på en side i trapp. Retur rekkverk i stue med glass med malt håndlist.





Retur rekkverk med høyde ca 95cm

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører som proflierte hvite dører, kompaktdører med malt karm.
Noen dører med glass





VÅTROM

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Vegghengt wc og innredning med planlimt servant og oppbygd nivå med skuffer under for plassering av vaskemaskin og tørketrommel.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.





Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling som 60x120cm malte plater, vegger som baderomsplater

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke fuget i nerkant.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

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

Våtromsplater bør fuges i nerkant



Manglende fuging mellom baderomsplater og sokkel list

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med 2cm fall fra dør til sluk, samt oppkant ved terskel.



Oppkant ved terskel

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran uten dokumentert utførelse. Membran på vegg som baderomsplater.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Synlig membran under klemring

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc og innredning med planlimt servant og oppbygd nivå med skuffer under for plassering av vaskemaskin og tørketrommel.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon som avtrekk fra balansert ventilasjon

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden det ikke forekommer vannsprut på vegger. Eneste tilgjengelige vegg for eventuell hulltaking er dekket med innredning.

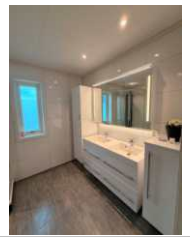
Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.
Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

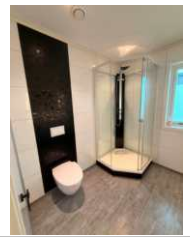
HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater.
Dusjkabinett, vegghengt wc med innebygget sisterne. Badinnredning med dobbel servant og høyskap. Speilskap over.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.





Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte himlingsplater i himling og baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater er ikke fuget i nerkant.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Så lenge dusjkabinett er montert er vindu med utforing tilstrekkelig fuktbeskyttet.



Vindu i våtsone ved dus

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med over 25mm fall fra terskel til sluk.
Elektriske varmekabler i gulv.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran uten dokumentert utførelse. Membran på vegg som baderomsplater.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett slik at dusjkabinett må flyttes for kontroll og renhold av sluket

Konsekvens/tiltak

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

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, vegghengt wc med innebygget sisterne. Badinnredning med dobbel servant og høyskap. Speilskap over.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon som avtrekk fra balansert ventilasjon

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt fra bakside til vegg bak dusj. Resultat på under 6 V% som er tørt.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning med heldekkende servant med speil over, høyskap. Dusjkabinett, Boblebadekar. Vegghengt innbygget wc. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

Tilstandsrapport





SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte himlingsplater i himling og baderomsplater på vegger.



Manglende fuging

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagte gulv med varmekabler. 2,2 cm fall fra gulv ved dør til sluk under dusj. Samt oppkant på terskel.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran uten dokumentert utførelse. Membran på vegg som baderomsplater.
Synlig membran i sluk under badekar.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under badekar og under dusjkabinett. Front på badekar må demonteres og dusj må flyttes for tilgang til sluker.

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk under dusj

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant med speil over, høyskap. Dusjkabinett, Boblebadekar. Vegghengt innbygget wc.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon som avtrekk fra balansert ventilasjon

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt fra bakside til vegg bak badekar. Resultat på under 6 V% noe som er tørt.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med takhøye overskap. Laminat benkeplate med planlimt servant. Glassplater som sprutbeskyttelse bak benkeplate.
Ventilator over koketopp. Integrert komfyr i høyskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Sprekk i en glassplate bak benkeplate, men ikke i sprut utsatt område.

Tilstandsrapport






HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette med avkast ut i yttervegg, tilkoblet trykkvakt for ventilasjonsanlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør som rør-i-rør. Ekspansjonstank/membrantank montert på teknisk rom.
Fordelerskap er plassert på vegg i bad i sokkelen.

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, ikke synlige for inspeksjon. Tg er satt basert på forventet levetid

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, aggregat er plassert på teknisk rom.
Eier opplyser at det har vert service med utskifting av deler på aggregatet. (se egenerklæring)



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

287ltr bereder fra 2015. Koblet på el via fast ledning og plassert i teknisk rom. Rommet har gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulvet.



TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Smarthus styring KNX, Eier opplyser at det er varmekabler i alle rom.

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.
   2015 ved nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for instalasjonen i garasjen eller annekset.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Om mulig innhent samsvarserklæring for alle arbeider ved elektriskanlegget.

Generelt om anlegget

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

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap i boligen



Sikringsskap i garasjen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengt fjell

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt murer som rør, samt sprengt steingrunn tilfylt med drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur som isolerte elementer. Platekledt utvendig.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur mot sør, avgrenset i toppen med bed med busker.
Forstøtningsmur mot nord-øst, rekkverk på deler men deler har manglende rekkverk.
Murer som forskalingsblokk i betong med betong inni.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Muren bak garasjen har større skjevhet i de øverste radene. Dette er vurdert som bakgrunn av frostsprengning av jordmasser mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Muren må sikres slik at skader ikke utvikles ytterligere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Frostsprengning i topp av støttemur bak garasjen.



Støttemur fra terrasse til plen

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med fall fra murer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør fra byggeår. Private stikkledninger til kommunalt nett.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er bygget uten radonsperre og det foreligger ingen radonmålinger.
Innvendig trapp mangler håndlist på en side i trappen.
Utvendige trapper mangler rekkverk
Det mangler rekkverk/sikring fra terrasse på sokkel der høyde er over 50cm til bakken.
Det mangler rekkverk på enkelte støttemurer der høyde til bakken er over 50cm
For terrasse på hovedplan er avstand mellom liggende spiler over 20mm
Det er i hjørne åpning mellom rekkverk på over 10cm
Rekkverk er lavere enn dagens krav på minst 100cm
Brannslukker fra 2026

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Manglende rekkverk/sikring



Manglende rekkverk



Åpning mellom spiler er over 20mm



Manglende rekkverk



Høyde fra terrasse på over 50cm



Åpning mellom rekkverk på over 10cm



Rekkverkshøyde er under 100cm som er dagens krav

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

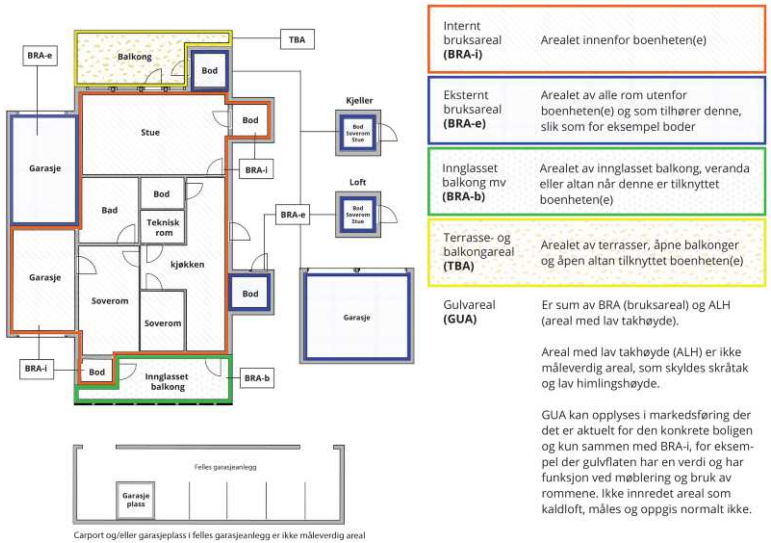
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedplan	97			97	76
Sokkeletasje	92			92	63
SUM	**189**				**139**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue/kjøkken, vaskerom, gang, soverom, bad		
Sokkeletasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod, bod 2, teknisk rom		

Kommentar

I sokkelen er det treplatter på ca 63m²
Ved inngangsdør er det treplatter på ca 35m²
Terrasse utenfor stue i sør på ca 41m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse på hovedplan er noe utvidet i hht omsøkte tegninger. Dette gjør da at deler av terrassen er utenfor byggelinjen mot vei. Det anbefales at dette avklares med gjeldende myndighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedplan		45		45	
Loft					
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		Garasje	
Loft		Bod	

Kommentar

Loft har ikke målbart areal siden innvendig høyde er under 190cm (målt til 188cm)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Anneks er ikke registrert i matrikkelen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er innmeldt til kommunen som bygning uten søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.5.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Erlend Kaurin Schjelderup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1813 BRØNNØY	106	194		0	799.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringveien 117

Hjemmelshaver

Schjelderup Erlend Kaurin, Furu Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kløvermarka med utsikt over Husholmbukta, omkringliggende eneboliger og flermannsboliger.
Ca 3,5 km til Brønnøysund sentrum

Adkomstvei

Adkomst via felles privat asfaltert vei. Mot sør er det etablert en parkeringsplass med adkomst fra Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Kløvermarka.
Formål: Boliger. %BYA=40%

Om tomten

Opparbeidet eiendom med belegningsstein og asfalt i oppkjørsel.
Støttemurer, utetrapp, plassbygde bed samt plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Sør for eiendommen er det etablert plen som benyttes av gjeldende eiendom. Denne plenen ligger på kommunal eiendom og det foreligger ingen rettigheter for bruk av dette arealet.
Det vil si at kommunen kan kreve plenen fjernet for eiers kostnad.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier. Ferdigattest fra 2021.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på mark og tradisjonelt bindingsverk i vegger. Prefabrikkerte takstoler med loftsrom. Decra taktekke og liggende malt bordkledning.
Isolert stålport og isolert ytterdør. Hovedplan er platekledt men ikke isolert. Loft er platekledt og isolert. Plassbygget trapp.
Garasjedør er moden for utskifting siden den er fuktskadet.
Installert strøm.

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

Anneks



Anvendelse
Utestue

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks med støpt gulv og lecablokk som oppkant. Pult tak med Decra taktekke. Isolerte vegger og tak. Store vindu/balkongdør i front. Samt isolert malt ytterdør.
Innlagt strøm og montert elektrisk avtreksvifte i vegg.

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

Ringveien 117 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 194
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Furu, Maria
27.05.2026
Signed bankID

Kaurin Schjelderup, Erlend
29.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Erlend Kaurin Schjelderup

Maria Furu

Boligen

Ringveien 117
8907 Brønnøysund

1813-106/194/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Sprekt takstein på hus

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: midlertidig rep. med CT1 lim.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: sprukket takstein. midlertidig rep. med CT1 lim.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Brønnøysund elektriske AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt kretskort på FLEXIT ventilasjonsanlegg.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Brønnøysund elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppdatere og tilpasse programmering KNX styringssystem for lys /varmeregulering.

Eiendommen og omgivelsene

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

Planert hage i sør side ligger på kommunal grunn og er over byggegrense i reguleringsplanen. Per dags dato ingen planer for kommunen å utnytte arealet.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Garasje fra 2016 og anneks fra 2019

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Ferdigattest

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Garasjedør burde byttes

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- Byttet blandeventil i spabad tilhørende bad underetasje.
- Blandebatteri i dusj 2.etg er fungerende, men oppleves som ustabil til tider.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandeventil.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Det ene gulvbordet utenfor hoved-soverommet i 2.etg avgir noe knirk ved belastning.
Sprekk i den ene bakplaten (sprutbeskyttelse) på kjøkkenet
Mindre sprekk i speil til skyvedørsgarderobe, soverom 1.etg.

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.

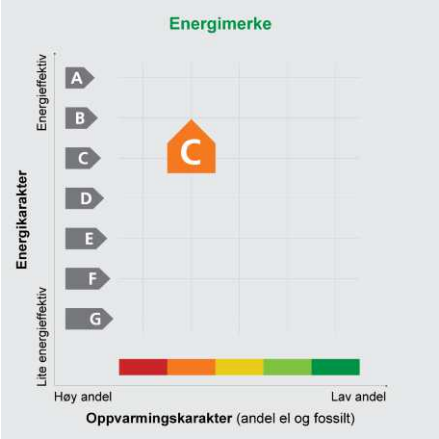
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ringveien 117
Postnr	8907
Sted	BRØNNØYSUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	106
Bnr.	194
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300443471
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1412238
Dato	15.06.2022



Innmeldt av	STINA GANGSTØ

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ringveien 117
Postnr/Sted: 8907 BRØNNØYSUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 15.06.2022 19:03:14
Energimerkenummer: A2022-1412238
Ansvarlig for energiattesten: STINA GANGSTØ
Energimerking er utført av: STINA GANGSTØ

Gnr: 106
Bnr: 194
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300443471

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Fasade mot sør-øst

Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Endring av balkong 29.04.2014 abs

Tiltakshaver: Stina Gangstø		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 14-0070		Dato: 20.02.2014
Byggeplass/(Gnr./Bnr): 8907 Brønnøy	106/194		Prosj. nr.: PN 0361		Sign.: abs
Hustype: Castor m/underetasje	Arkn.: 505 Fasade 1		E-nr.: E1:97	Tegn.nr.: 6435	Rev.: A

HEDALM ANEBYHUS



Fasade mot nord-øst

Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Endring av balkong 29.04.2014 abs

Tiltakshaver: Stina Gangstø		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 14-0070		Dato: 20.02.2014
Byggeplass/(Gnr./Bnr): 8907 Brønnøy	106/194		Prosj. nr.: PN 0361		Sign.: abs
Hustype: Castor m/underetasje	Arkn.: 506 Fasade 2		E-nr.: E1:97	Tegn.nr.: 6435	Rev.: A

HEDALM ANEBYHUS



Fasade mot nord-vest

Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Endring av balkong 29.04.2014 abs

Tiltakshaver: Stina Gangstø		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 14-0070		Dato: 20.02.2014
Byggeplass/(Gnr./Bnr): 8907 Brønnøy	106/194		Prosj. nr: PN 0361		Sign.: abs
Hustype: Castor m/underetasje	Arkn: 507 Fasade 3		E-nr.: E1:97	Tegn.nr.: 6435	Rev.: A

HEDALM ANEBYHUS



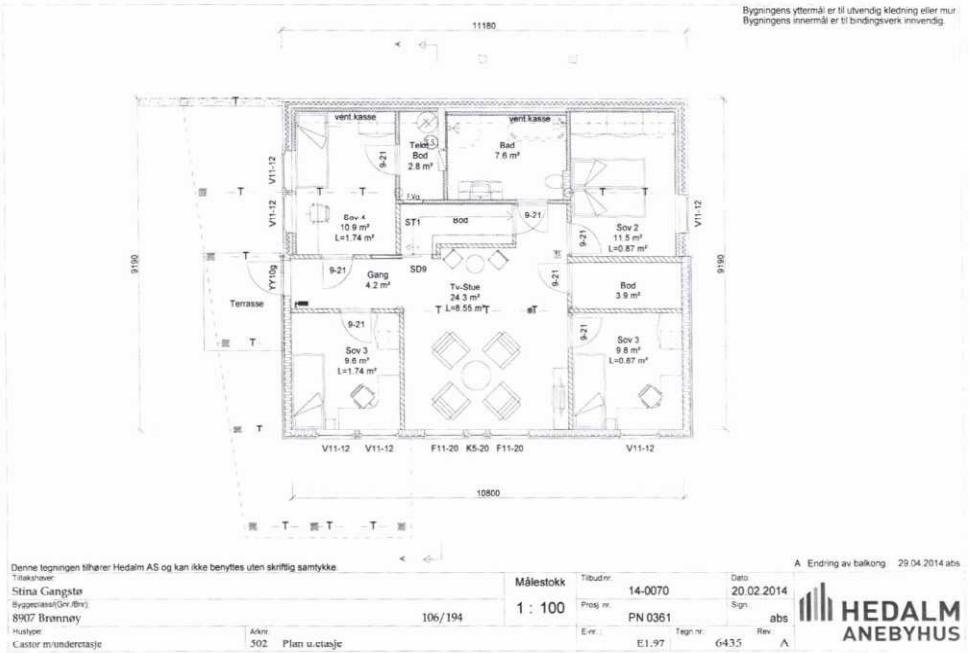
Fasade mot sør-vest

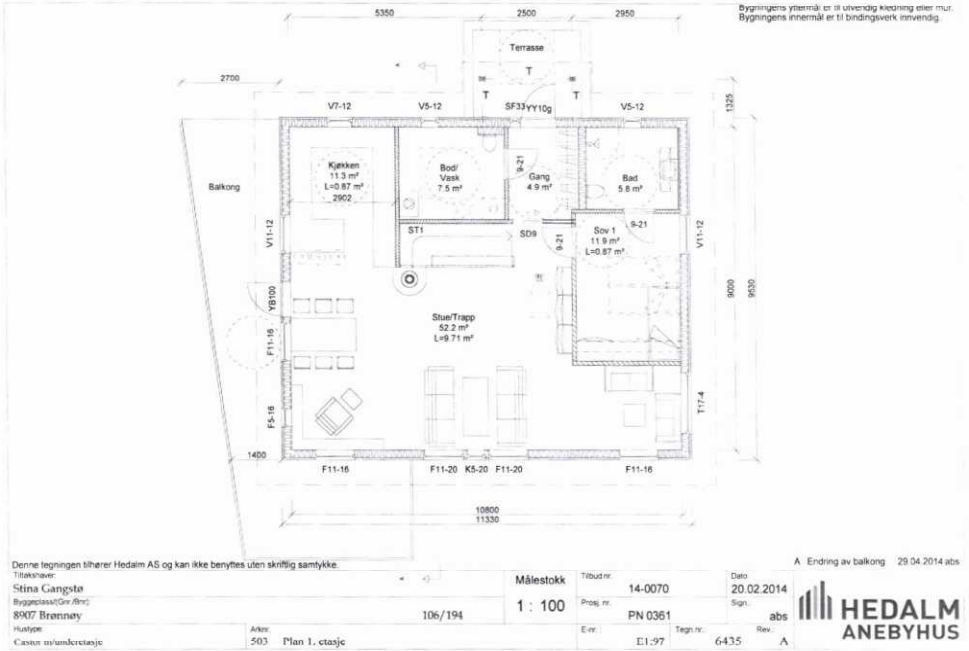
Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Endring av balkong 29.04.2014 abs

Tiltakshaver: Stina Gangstø		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 14-0070		Dato: 20.02.2014
Byggeplass/(Gnr./Bnr): 8907 Brønnøy	106/194		Prosj. nr: PN 0361		Sign.: abs
Hustype: Castor m/underetasje	Arkn: 508 Fasade 4		E-nr.: E1:97	Tegn.nr.: 6435	Rev.: A

HEDALM ANEBYHUS


Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.
11180
vent kasse
vent kasse
Tekn
Bod
2.8 m²
Bad
7.6 m²
Sov 4
10.9 m²
L=1.74 m²
ST1
Bod
Sov 2
11.5 m²
L=0.87 m²
Gang
4.2 m²
SD9
Tv-Stue
24.3 m²
L=8.55 m²
Bod
3.9 m²
Terrasse
YY10g
Sov 3
9.6 m²
L=1.74 m²
Sov 3
9.8 m²
L=0.87 m²
9190
V11-12
V11-12
F11-20
K5-20
F11-20
V11-12
10800
Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
A Endring av balkong 29.04.2014 abs
Tiltakshaver:
Stina Gangstø
Byggeplass/(Gnr./Bnr):
8907 Brønnøy
106/194
Målestokk
1 : 100
Tilbud nr.
14-0070
Prosj. nr.
PN 0361
Dato:
20.02.2014
Sign.
abs
Hustype:
Castor m/underetasje
Arkn:
502
Plan u.etasje
E-nr.
E1:97
Tegn. nr.
6435
Rev.
A
HEDALM
ANEBYHUS


Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.
5350
2500
2950
Terrasse
2700
V7-12
V5-12
SF33YY10g
V5-12
1325
Balkong
Kjøkken
11.3 m²
L=0.87 m²
2902
Bod/
Vask
7.5 m²
Gang
4.9 m²
Bad
5.8 m²
ST1
SD9
Sov 1
11.9 m²
L=0.87 m²
V11-12
V11-12
YB100
F11-16
F5-16
Stue/Trapp
52.2 m²
L=9.71 m²
T17-4
9000
9530
1400
F11-16
F11-20
K5-20
F11-20
F11-16
10800
11330
Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
A Endring av balkong 29.04.2014 abs
Tiltakshaver:
Stina Gangstø
Byggeplass/(Gnr./Bnr):
8907 Brønnøy
106/194
Målestokk
1 : 100
Tilbud nr.
14-0070
Prosj. nr.
PN 0361
Dato:
20.02.2014
Sign.
abs
Hustype:
Castor m/underetasje
Arkn:
503
Plan 1. etasje
E-nr.
E1:97
Tegn. nr.
6435
Rev.
A
HEDALM
ANEBYHUS



Fasade mot sør-øst

Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Endring av balkong 29.04.2014 abs

Tiltakshaver: Stina Gangstø		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 14-0070		Dato: 20.02.2014
Byggeplass/(Gnr./Bnr): 8907 Brønnøy	106/194		Prosj. nr.: PN 0361		Sign.: abs
Hustype: Castor m/underetasje	Arkn.: 505 Fasade 1		E-nr.: E1:97	Tegn.nr.: 6435	Rev.: A

HEDALM ANEBYHUS



Fasade mot nord-øst

Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Endring av balkong 29.04.2014 abs

Tiltakshaver: Stina Gangstø		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 14-0070		Dato: 20.02.2014
Byggeplass/(Gnr./Bnr): 8907 Brønnøy	106/194		Prosj. nr.: PN 0361		Sign.: abs
Hustype: Castor m/underetasje	Arkn.: 506 Fasade 2		E-nr.: E1:97	Tegn.nr.: 6435	Rev.: A

HEDALM ANEBYHUS



Fasade mot nord-vest

Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Endring av balkong 29.04.2014 abs

Tiltakshaver: Stina Gangstø	Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 14-0070		Dato: 20.02.2014
Byggeplass/(Gnr./Bnr): 8907 Brønnøy 106/194		Prosj. nr: PN 0361		Sign.: abs
Hustype: Castor m/underetasje	Arkn: 507 Fasade 3	E-nr.: E1:97	Tegn.nr.: 6435	Rev.: A

HEDALM ANEBYHUS



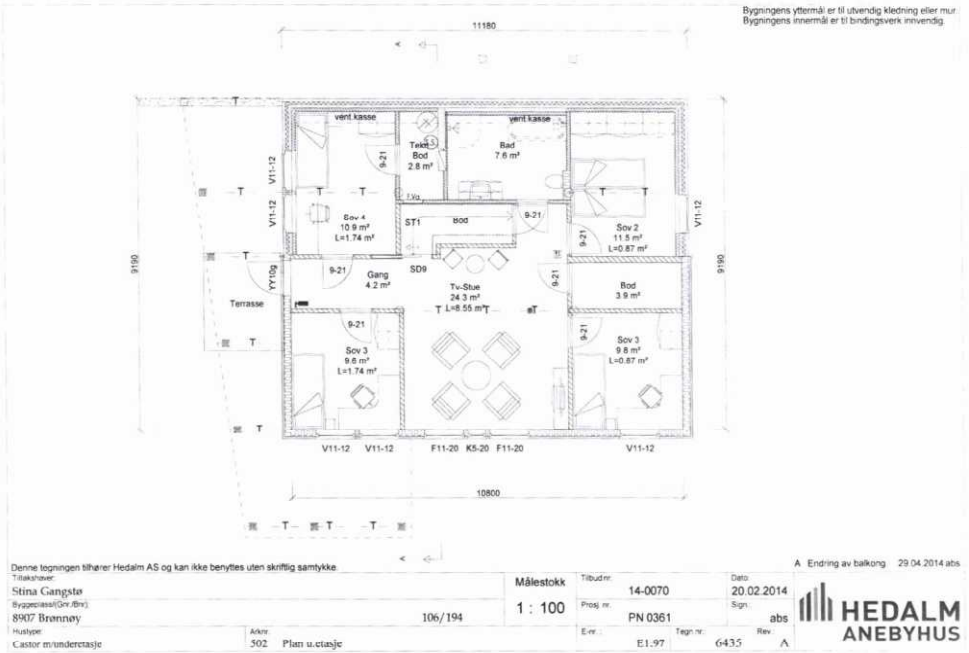
Fasade mot sør-vest

Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Endring av balkong 29.04.2014 abs

Tiltakshaver: Stina Gangstø	Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.: 14-0070		Dato: 20.02.2014
Byggeplass/(Gnr./Bnr): 8907 Brønnøy 106/194		Prosj. nr: PN 0361		Sign.: abs
Hustype: Castor m/underetasje	Arkn: 508 Fasade 4	E-nr.: E1:97	Tegn.nr.: 6435	Rev.: A

HEDALM ANEBYHUS


Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.
11180
vent kasse
vent kasse
Tekn
Bod
2.8 m²
Bad
7.6 m²
Sov 4
10.9 m²
L=1.74 m²
ST1
Bod
Sov 2
11.5 m²
L=0.87 m²
Gang
4.2 m²
SD9
Tv-Stue
24.3 m²
L=8.55 m²
Bod
3.9 m²
Terrasse
YY10g
Sov 3
9.6 m²
L=1.74 m²
Sov 3
9.8 m²
L=0.87 m²
V11-12
V11-12
F11-20
K5-20
F11-20
V11-12
10800
9190
9-21
Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
A Endring av balkong 29.04.2014 abs
Tiltakshaver:
Stina Gangstø
Byggeplass/(Gnr./Bnr.)
8907 Brønnøy
106/194
Målestokk
1 : 100
Tilbud nr.
14-0070
Prosj. nr.
PN 0361
Dato
20.02.2014
Sign.
abs
Hustype:
Castor m/underetasje
Arkn:
502
Plan u.etasje
E-nr.
E1:97
Tegn. nr.
6435
Rev.
A
HEDALM
ANEBYHUS


Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.
5350
2500
2950
Terrasse
2700
V7-12
V5-12
SF33YY10g
V5-12
Balkong
Kjøkken
11.3 m²
L=0.87 m²
2902
Bod/
Vask
7.5 m²
Gang
4.9 m²
Bad
5.8 m²
ST1
SD9
Sov 1
11.9 m²
L=0.87 m²
Stue/Trapp
52.2 m²
L=9.71 m²
YB100
F11-16
F5-18
T17-4
1400
F11-16
F11-20
K5-20
F11-20
F11-16
10800
11330
1325
9000
9530
V11-12
9-21
Denne tegningen tilhører Hedalm AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
A Endring av balkong 29.04.2014 abs
Tiltakshaver:
Stina Gangstø
Byggeplass/(Gnr./Bnr.)
8907 Brønnøy
106/194
Målestokk
1 : 100
Tilbud nr.
14-0070
Prosj. nr.
PN 0361
Dato
20.02.2014
Sign.
abs
Hustype:
Castor m/underetasje
Arkn:
503
Plan 1. etasje
E-nr.
E1:97
Tegn. nr.
6435
Rev.
A
HEDALM
ANEBYHUS

Brønnøy kommune
Plan og utvikling

Hedalm Anebyhus AS
Postboks 4
2344 ILSENG

Vår ref.:	Løpenr.:	Saksbehandler:	Dato:
2015/3035-2	10009/2015	Bjørn Øystein Østbakken, direkte tlf.: 75012047	15.06.2015

Godkjent søknad om ferdigattest for bolig. Ringveien 117. G/bnr. 106/194

Ferdigattest *etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008.*

Igangsettingstillatelse er gitt i sak 232/14 den 19.06.14

Gjelder: Oppføring av bolig.

Byggested: Ringveien 117, 8907 Brønnøysund. G/bnr. 106/194.

Tiltakshaver: Stina Gangstø og Kjartan Busch.

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 medhold av plan- og bygningsloven.

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

Merknader: Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn.

Med hilsen

Bjørn Øystein Østbakken
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:
Sivert Nielsens gate 24

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

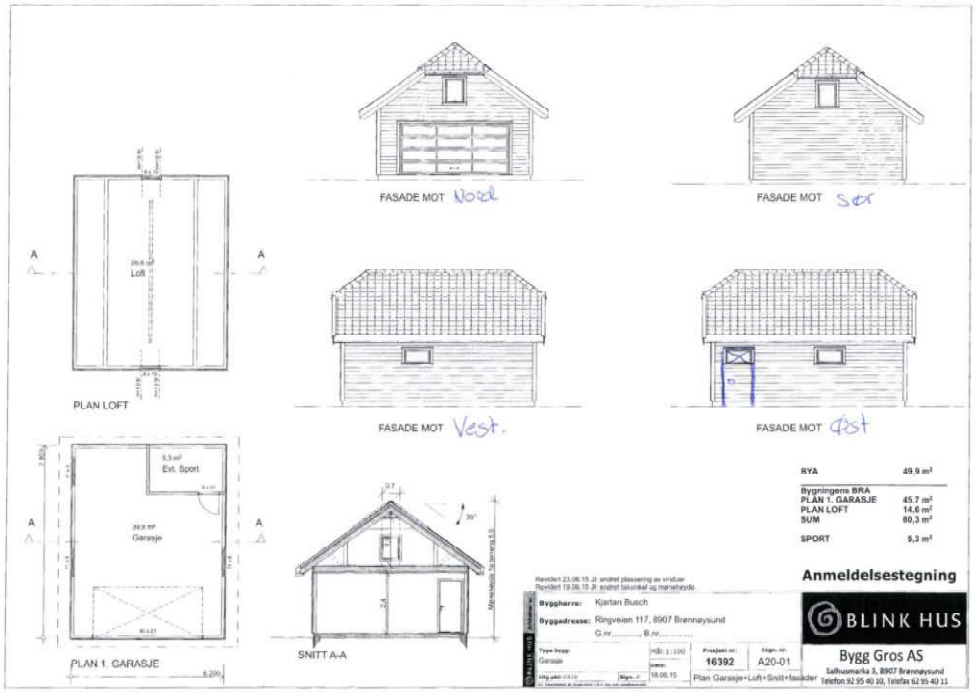
Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnoy.kommune.no

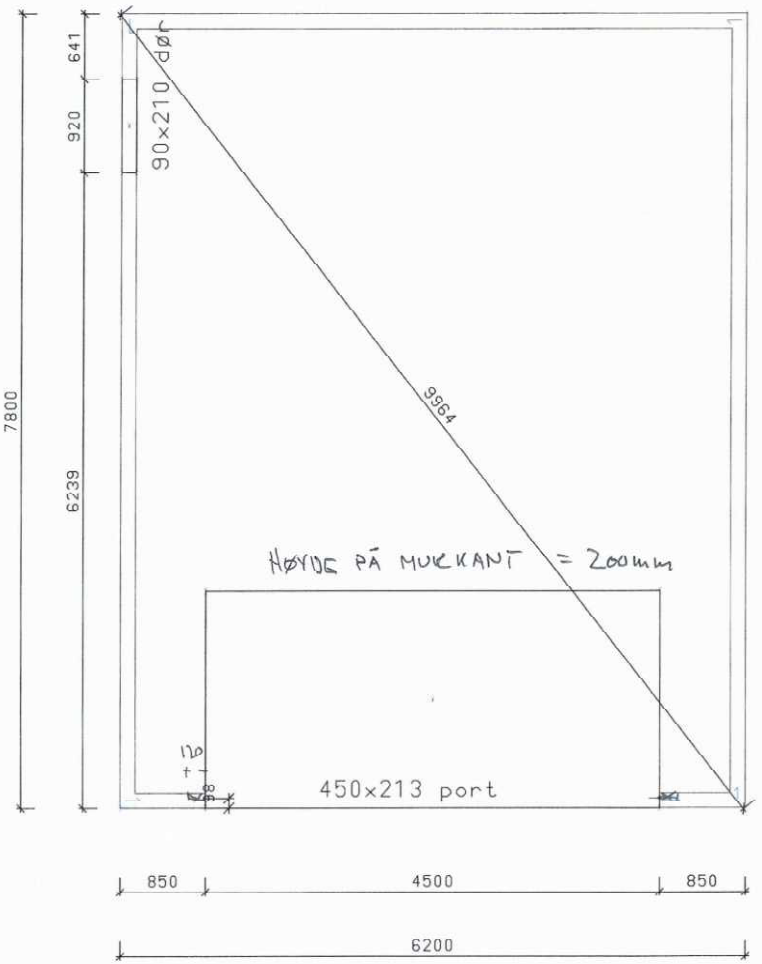
Internett:
www.bronnoy.kommune.no

Ekstern kopimottaker:
Stina Gangstø og Kjartan Busch,
Svaleveien 25, 8907 Brønnøysund

Teknisk for oppfølging



MOTTATT & (Dato & SIGN) Amer Al-Khool 01.10.15



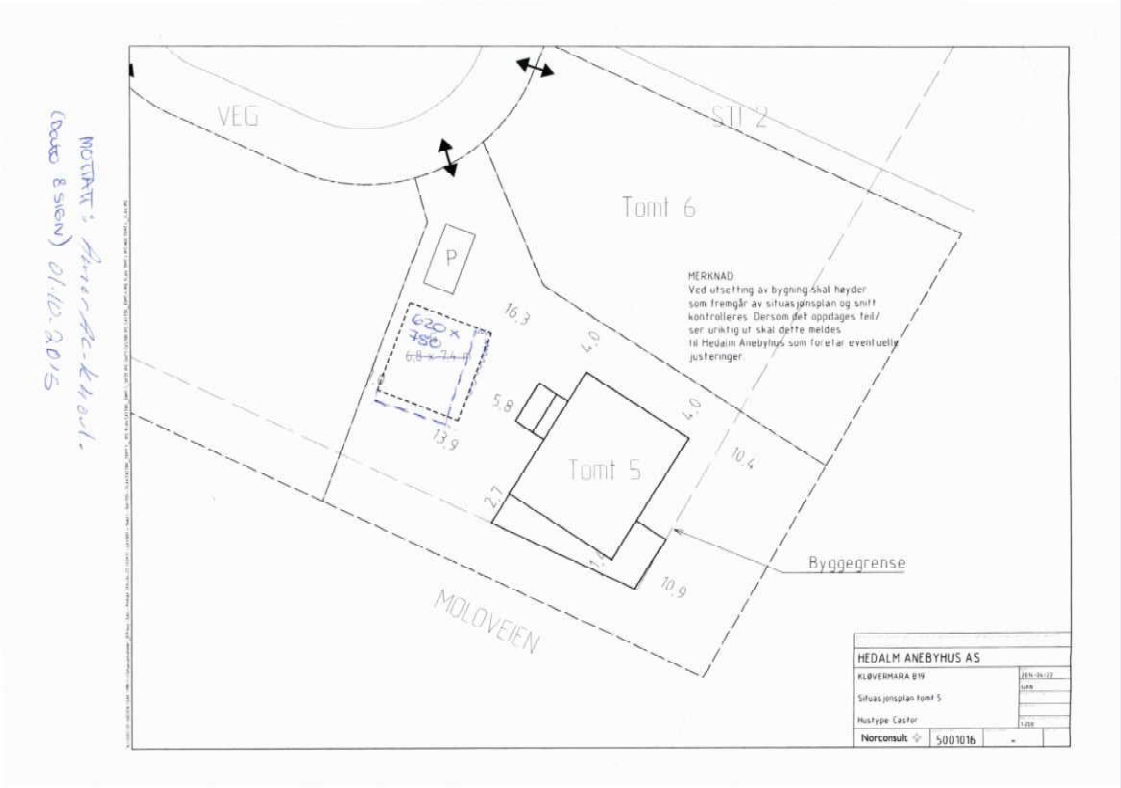
TrähusCAD D:\Tak-jobber\Job\2015\bygg-gros\busch\grunnpla

Kjartan Busch

Findamantplan

TEGN.:	GODKJ.:	PROSJ. NR.:	MÅL 1:50
RN			
DATO:	TEGNING:	TEGN. NR.:	REV:

MOTTATT & (Dato og SIGN) Amer Al-Khool 01.10.2015



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Kjartan Busch
Ringveien 117
8907 Brønnøysund

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2015/3035-6	Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521	15.02.2021

Ferdigattest for garasje. Eiendommen Ringveien 117 - gnr. 106/194. Tiltakshaver Kjartan Busch.

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse for garasje er gitt 19.06.14.

Garasjen er tatt i bruk før uten at det er søkt brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om ferdigattest er innlevert etter purring fra kommunen. Dette utløser tilleggsgebyr, jfr. gebyrregulativets pkt. C.3.4.6.2.

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

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

Merknader: Ingen ut over anmerkning innledningsvis.

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

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@bronnoy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY
Gårdsnummer:	106
Bruksnummer:	194

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.04.2026 kl. 13:03
Produsert av:	Robert Hjelle
Attestert av:	Brønnøy kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	05.07.2013
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 106 / 194	799,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190393	FURU MARIA		Ringveien 117 8907 BRØNNØYSUND	1 / 2
Hjemmelshaver		130291	SCHJELDERUP ERLEND KAURIN		Ringveien 117 8907 BRØNNØYSUND	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		190393	FURU MARIA		Ringveien 117 8907 BRØNNØYSUND	
Eier registrert hos Skatteetaten		130291	SCHJELDERUP ERLEND KAURIN		Ringveien 117 8907 BRØNNØYSUND	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7265873	373116		799,4 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
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.06.2013	Tinglyst	11.07.2013	1813hjr	01.07.2013
Oppmålingsforretning	13/453	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 106/168	-799,4	
		Mottaker	1813 - 106/194	799,4	
		Berørt	1813 - 106/173	0	
		Berørt	1813 - 106/193	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.06.2013	Tinglyst	11.07.2013	1813hjr	01.07.2013
Oppmålingsforretning	13/453	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 106/168	-636,2	
		Mottaker	1813 - 106/195	636,2	
		Berørt	1813 - 106/173	0	
		Berørt	1813 - 106/194	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ringveien	1005	117			Grunnkrets	0302	Salhus øst	Nei
						Stemmekrets:	10	SALHUS	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020101	Brønnøy	
				7265875	373114	Postnr.område:	8907	BRØNNØYSUND	
						Tettsted:	7542	Brønnøysund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 443 471
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7265869 Øst: 373122
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	143	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	191	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	19.06.2014	
Bruksareal totalt:	191			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	15.06.2015	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	97	0	97	0	0	0
U01	0	94	0	94	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1005 Ringveien 117	H0101	Bolig	191	6	Kjøkken	2	2	106/194

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	151278	GANGSTØ STINA		Lundlia 10 7089 HEIMDAL

Bygningsnr: 300 443 511
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7265877 Øst: 373109
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	19.06.2014	
Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	15.02.2021	
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

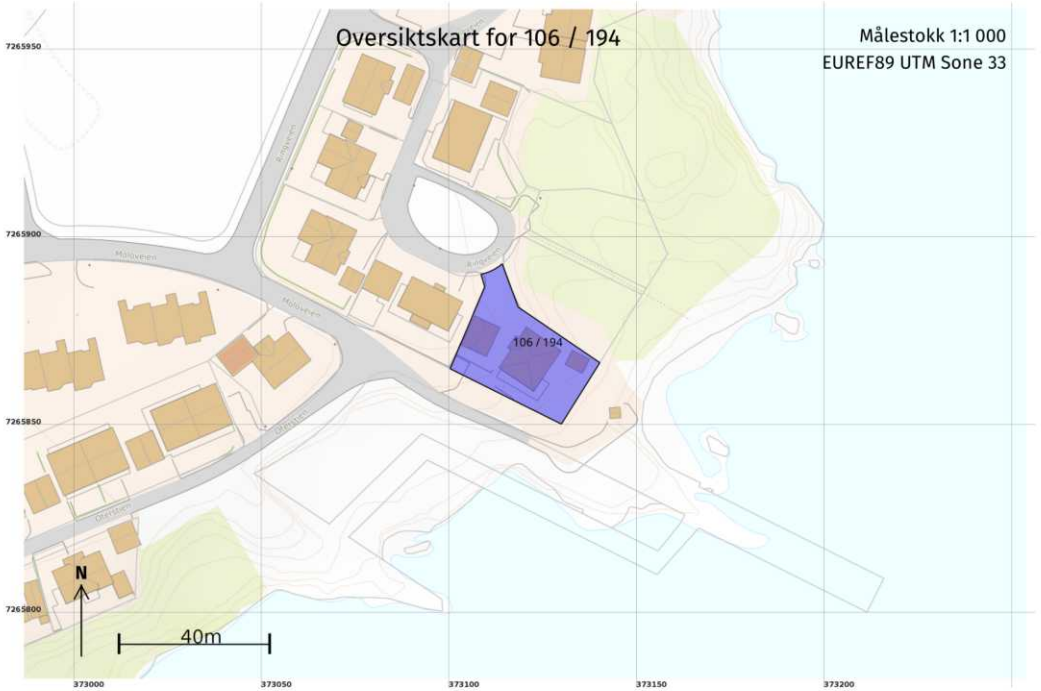
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	48	48	0	0	0

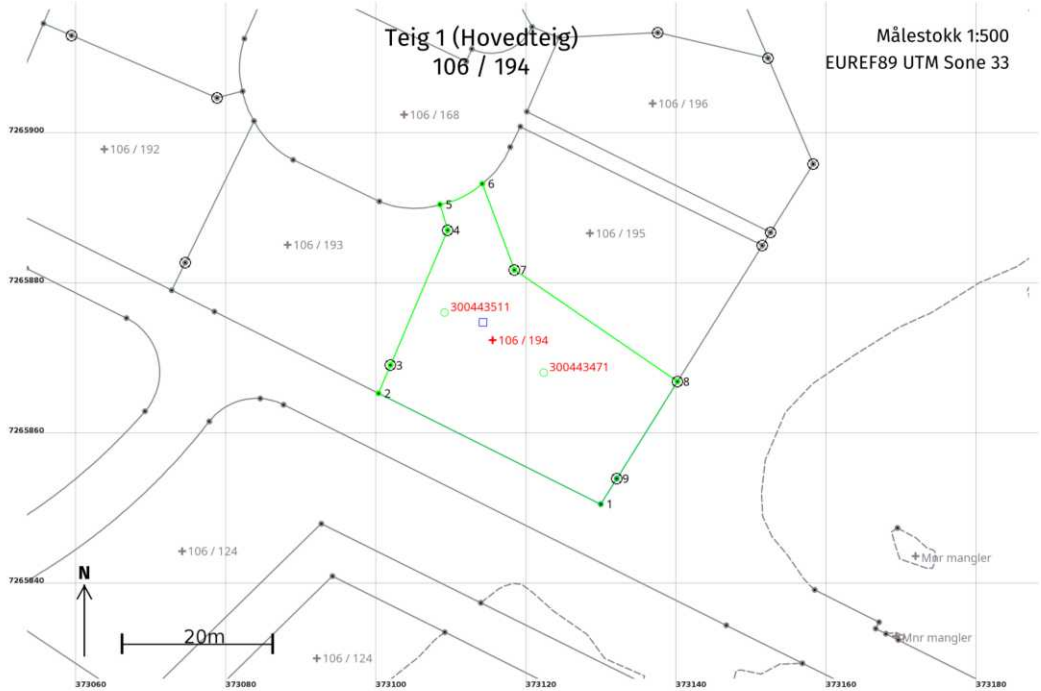
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	106/194

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	151278	GANGSTØ STINA		Lundlia 10 7089 HEIMDAL


Oversiktskart for 106 / 194
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
106 / 194
N
40m
7265950
7265900
7265850
7265800
373000
373050
373100
373150
373200


Teig 1 (Hovedteig)
106 / 194
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
106 / 168
106 / 196
106 / 192
106 / 193
106 / 195
106 / 194
106 / 124
106 / 124
300443511
300443471
Mnr mangler
Mnr mangler
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
20m
7265900
7265880
7265860
7265840
373060
373080
373100
373120
373140
373160
373180

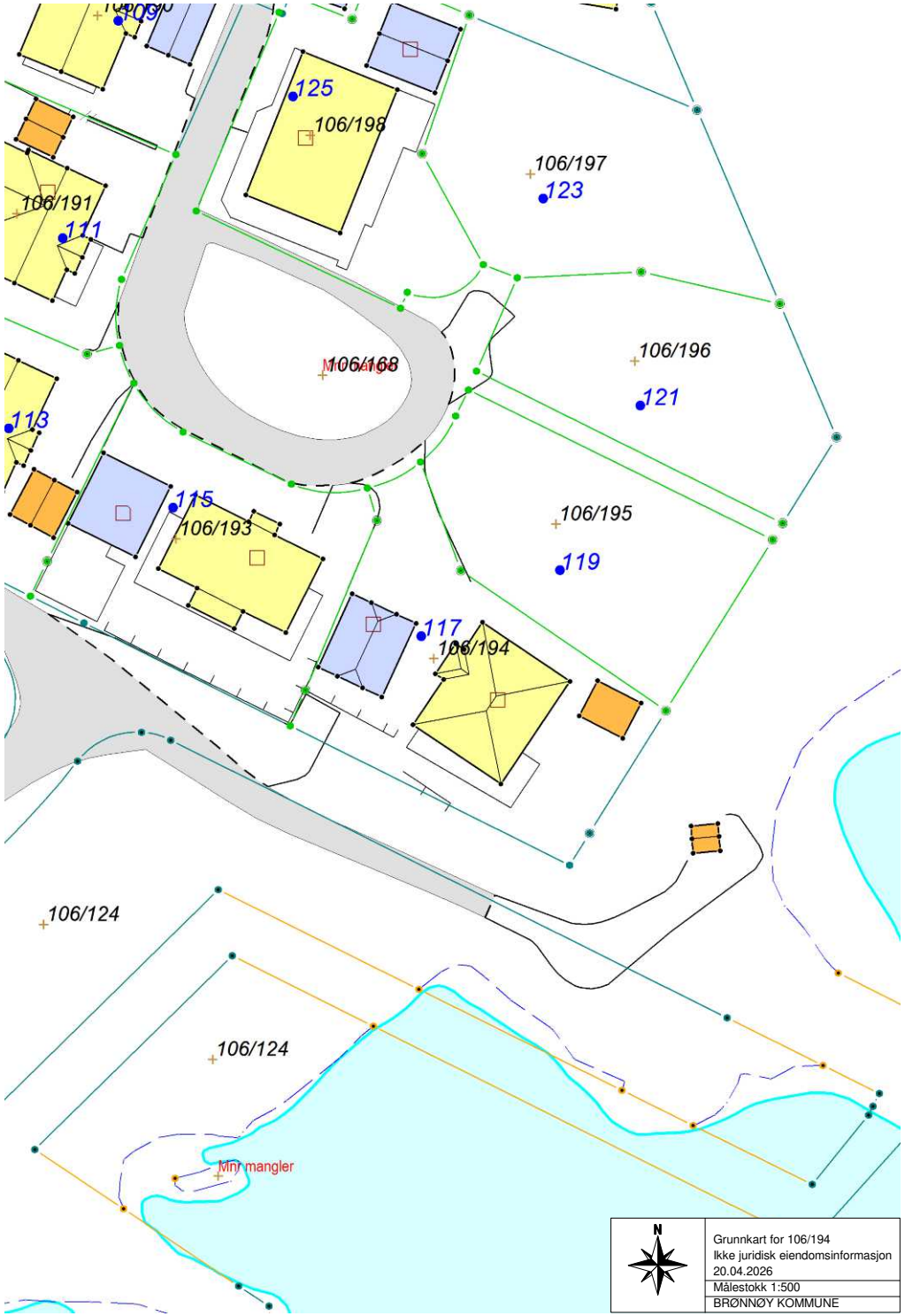
Areal og koordinater

Areal: 799,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7265873 **Øst:** 373116

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7265850,99	373129,90	33,06	Vegkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7265865,74	373100,31	4,07	Vegkant	18 Tatt fra plan	10	
3	7265869,49	373101,90	19,52	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	
4	7265887,47	373109,51	3,56	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	
5	7265890,88	373108,49	6,35	Vegkant	18 Tatt fra plan	10	-12,00
6	7265893,65	373114,12	12,25	Vegkant	18 Tatt fra plan	10	
7	7265882,17	373118,40	26,30	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	
8	7265867,32	373140,11	15,25	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	
9	7265854,39	373132,03	Fjell 4,01	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	





REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN KLØVERMARKA.
DATERT 24.08.01 rev. 14.01.02
Endring jf. vedtak av 17.03.2004 i Det faste utvalg for plansaker, sak 11/04.*
Endring jf. vedtak av 06.07.2005 i Det faste utvalg for plansaker, sak 31/05.**

§ 1 FORMÅL
Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å sikre en helhetlig og fleksibel utvikling av Kløvermarka med hensyn til byggeområder, vegføringer, gangtraseer og friområder.

§ 2 GENERELT
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

2.1 **Byggeområder.**
Boliger m/tilhørende anlegg. (B1b–5 og B7-29)
Blokkbebyggelse. (B6)
Terrassehus. (B1a)
Barnehage. (OB1)

2.2 **Offentlige trafikkområder.**
Kjørevei.
Gang- og sykkelvei. (G/S1-4)
Gatetun. (GT1-3)
Torg. (T1)
Parkeringsplass. (P1-2)
Havneområde (landdel). (SPH1)
Havneområde i sjø. (SPH2)

2.3 **Friområder.**
Park, turveg, lek. (FR1–4)
Friområde i sjø. (FRS1)

2.3 **Fareområder.**
Høyspenningsanlegg.

2.4 **Spesialområder.**
Frisiktsone ved vei
Klimavernsone. (SPV1-2)

2.5 **Fellesområder.**
Felles avkjørsel. (FE5-6)
Felles lekeareal for barn. (FE1-4)

2.6 **Kombinasjon av formål innen samme område eller samme bygning.**
Kombinert formål bolig, kontor og forretning. (BFK1-6)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal for parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.

3.2 For planens såkalte stortomter, B7–16, B17-19, B21-25, B27 samt BFK1- BFK6 skal det før utbygging igangsettes foreligge godkjent prosjektplan for den aktuelle tomt. Avgrensning av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling.

Prosjektplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering / høyde / møneretning / takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel / parkering og overordnet vegetasjon. Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (min. 5 m2/boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanens øvrige grønnstruktur.

Det skal legges vekt på å ivareta sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig.

Prosjektplanen skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

3.3 Stortomtområdene B9-15, B17-19 og B27 kan bygges i samsvar med prinsippene illustrert på vedlagt eksempel Alt. I, II, IIb og III.
Stortomtområdene B21-25 skal bygges ut i samsvar med prinsippene illustrert på vedlagt eksempel Alt. II, IIb og III.

Byggegrenser.

3.4 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot kjøreveger. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.

3.5 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres inntil fortauskant/gatekant. Dette skal i så fall framgå av prosjektplan.

Byggehøyder.

3.6 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over ferdig planert terreng lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5.8 m.

Form og fasader.

3.7 Med unntak av B1-a, B6 og BFK1-5 skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22^o – 40^o.
Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning, i samme kvartal eller stortomt skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk. Se for øvrig bestemmelsene under de ulike byggeområder.

PlanID: **2002001**
V.dato: **30.01.2002**

Tekniske anlegg/Kiosker.

3.8 Pumpestasjoner, mindre transformatorkiosker og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe.

§ 4 TERRASSEHUS MED TILHØRENDE ANLEGG. (B1-a)

4.1 Arealene skal nyttes til terrassert bebyggelse med tilhørende garasje og evt. uthus.

4.2 Bebygd areal må ikke overstige 50 % av tomtearealet.

4.3 For feltene B1-a skal mønehøyde ikke overstige kote + 18,0. Dette tilsvarer inntil 4. etg., avtrappende byggehøyde pluss parkeringskjeller.

4.4 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av 1,25 parkeringsplass, jfr. kommunens parkeringsvedtekter.

§ 5 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE. (B1-b – B5, B16-b B20-b)

5.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende småhus/eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet.
*Innenfor B 20-b kan det tillates sammenkoplete eneboliger, 2 og 2 i rekke.***

5.2 Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet for B1-b – B5, B16-b og B20-b.

5.3 Der terrenget, etter kommunen sitt skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet kan boligene inneholde 2 boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt enebolig med sekundærleilighet, jfr. byggdetaljblade A330.009.

5.4 For feltene B2, B3 og B16-b skal mønehøyde over ferdig planert terreng være maks 7,5 m og maks. gesimshøyde 5,0 m.

5.5 For enhver boenhet (sekundærleilighet er unntatt) skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstilling. Dersom det etableres garasjeanlegg uten port, kan kravene om biloppstilling fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert vei til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

§ 6 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE. (B16-a, B16-c og B20-a)

6.1 Arealene skal B16-a , B16-c samt B20-a skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Hovedretning(møneretning) skal være parallelt med vei, jfr. reguleringsplanen. Plassering kan fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beskaffenhet.

6.2 Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet for B16-a, B16-c og B20-a.

6.3 Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde 2 boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med sekundærleilighet, jfr. byggdetaljblad A 330.009.

6.4 For feltet B16-a skal mønehøyde over ferdig planert terreng være maks.8.3 m og maks gesims 5.8 m.

6.5 For felt B16-c skal mønehøyde over ferdig planert terreng være maks. 7.5 m og maks. gesimshøyde 5.0m.

6.6 For felt B20-a skal maks. mønehøyde over ferdig planert terreng være 9.0 m og maks gesimshøyde 8.0 m.

6.7 For enhver boenhet(sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Dersom det etableres garasjeanlegg uten port, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte høyde over planert terreng er 5.5 m. Maks. gesimshøyde 3.2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert veg til portside være 5.0 m, til langside 2.0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

§ 7 BLOKKBEBYGGELSE. (B6)

7.1 Arealene skal nyttes til konsentrert blokkbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg.

7.2 Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

7.3 Maks. mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overstige 9,75 m. Jfr. tekniske forskrifters § 4-2.

7.4 For enhver boenhet skal det settes av 1,25 parkeringsplass, jfr. kommunens parkeringsvedtekter.

§ 8 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG. (B7–B15, B17–B19 og B21–B29)

8.1 Arealene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje.

8.2 Før utbygging kan skje, skal det i samsvar med fellesbestemmelsenes § 3 punktene 3.1 og 3.2 foreligge godkjent prosjektplan for den enkelte stortomt.

8.3 For områdene B21-25 skal maks. mønehøyde over ferdig planert terreng være 9.0 m og maks gesimshøyde 8.0 m.

8.4 Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet for B7–B15, B17–B19, og B21-B25.

PlanID: **2002001**
V.dato: **30.01.2002**

8.5 Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet for B26-B29.

8.6 For område B14-17 og B18-19 skal maks. mønehøyde over ferdig planert terreng være 7,5 m og maks gesimshøyde 5.0 m.

8.7 Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde 2 boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med sekundærleilighet, jfr. byggdetaljblad A 330.009.

8.8 For enhver boenhet(sekundærleilighet unntatt) skal det på hver stortomt settes av plass for garasje, enten i felles anlegg eller på egen tomt. I tillegg kommer parkeringsbestemmelsenes krav om biloppstillingsplass. Maks. tillatte høyde over planert terreng er 5.5 m. Maks gesimshøyde 3.2 m. Garasjeanlegg og enkeltstående garasjer skal tilpasses stortomtens øvrige bebyggelse med hensyn til form, marerialvalg og farge.

*8.9 Hensiktsmessig tilgjengelighet mellom Ringveien og fellesområde for lek (FE1) skal sikres ved gangsti asfaltert i en bredde på minimum 1,2 m. Trasé for gangsti kan legges fleksibelt, og skal vises på bebyggelsesplan for enten B11 eller B12 ved byggesøknaden. Gangstien skal være ferdig opparbeidet når boligene tas i bruk.**

§ 9 OFFENTLIGE BYGNINGER MED ANGITT FORMÅL.(OB1)

Barnehage.

9.1 Arealet skal nyttes til barnehage med tilhørende uteanlegg, parkering og annet uteareal innenfor offentlige retningslinjer for barnehager.

9.2 Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet for OB1.

§ 10 BÅTOPPLAG. (N1)

10.1 Arealet skal nyttes til felles opplagsplass for båter i hht. tinglyste rettigheter.

§ 11 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL.

Kjørevei.
Gang- og sykkelvei. (G/S1-4)
Gatetun. (GT1-3)
Torg. (T1)
Parkeringsplass. (P1-2)
Havneområde (landdel). (SPH1)
Havneområde i sjø. (SPH2)

11.1 Boligfeltet kan ikke bebygges før gangvegsystem mellom Kløvermarka og Salhus sentralskole er etablert, jfr. kommunedelplanen for Salhus- Mosheim og Trælvikområdet.

11.2 Samleveg (Klauvmarka og Ringveien) skal i hovedsak være avkjørselsfri, unntatt regulerte avkjørsler til stortomtene, og etableres med fortau. Gatetun etableres også med traseer for gående som skal være adskilt fra kjørende.

11.3 Alle trafikkområder skal utformes og bygges i henhold til Statens Vegvesens Vegnormaler.

11.4 Formålsgrense for veg er ytterste veggrunn. Denne ligger 1 – 3 meter utenfor vegskulder, evt. i ytre fortauskant m/skulder.

11.5 G/S-veg fra Kløvermarka boligfelt til Mosheimkrysset skal være ferdig utbygd før adkomstveg i nord tilknyttes Rv.17.

11.6 Avkjørsel fra Rv.17 ved SPK 2 stenges fysisk når planområdet tilknyttes Rv.17, jfr. pkt. 11.5.

11.7 Materialbruk, beplantning og møblering skal understreke og legge til rette for variert bruk på torget (T1). Paviljonger/installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger og lignende kan tillates oppført innen torgområdene.

Havneområde land. (SPH 1).

11.9 Arealene nyttes til kai, molo og opptrekksplass for båter. Fri ferdsel skal tillates over området.

11.10 Fylling i sjø skal avsluttes som maskinmur, plastring eller kaifront.

Havneanlegg i sjø. (SPH 2).

11.11 Arealene skal nyttes til havn, evt. med småbåtanlegg og flytebrygger/båtutlegg.

§ 12 FRIOMRÅDER. (FR1-4 og FRS1-2)

Parker/Turveger/Anlegg for lek og badeområde.

12.1 Arealene skal nyttes til park, turveg, lek og bading, og skal primært tjene som Kløvermarka boligfelts rekreasjonsområder.

12.2 I friområder kan det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel. Bygningsmyndighetene kan godkjenne plassering av enkeltstående kommunaltekniske anlegg i disse områdene så som mindre pumpestasjoner og trafo-kiosker.

12.3 Lekeplasser og parkområder skal opparbeides samtidig med den omkringliggende bebyggelse og øvrige infrastruktur.

§ 13 SPESIALOMRÅDER. (SPH1-2, SPV1-2 og SPK1–2)

Frisiktsoner.

13.1 Innenfor disse områdene som i reguleringsplanen er markert som frisiktareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan.

Klimavernsone. (SPV 1 – 2).

13.2 Innenfor dette området skal eksisterende vegetasjon, evt. med ny beplantning, skjøttes på en måte som gir best mulig skjerming av bebyggelse og uteareraler. Bygningsmyndighetene kan godkjenne plassering av enkeltstående kommunaltekniske anlegg i disse områdene så som mindre pumpestasjoner og trafo-kiosker.

§ 14 FELLESOMRÅDER.

Felles avkjørsel. (FE5-6)

14.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel til tilgrensende eiendommer.

Felles lekeareal for barn. (FE1-4)

14.2 Arealet skal nyttes til felles lekeplass for eiendommer som naturlig grenser, eller sokner til. Lekeplassene skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.
*For FE1 skal naturlig terreng og vegetasjon ivaretas, slik at opparbeiding her vil innebære kun fjerning av piggtråd og rydding av nedfallskvist fra bakken. Dersom slitasje/overbelastning skulle bli et problem i framtiden, må revitaliserende tiltak vurderes.**

§ 15 KOMBINERTE OMRÅDER. (BFK1-6)

Bolig/Forretning/Kontor

15.1 Arealene skal nyttes til bolig, forretning og kontor med tilhørende anlegg for garasje og parkering. Bygningene skal ligge med hovedretning parallelt med tilstøtende vager/gater.

15.2 Før utbygging kan skje, skal det i samsvar med fellesbestemmelsenes § 3 punktene 3.1 og 3.2 foreligge godkjent prosjektplan for den enkelte stortomt eller kvartalsområde.

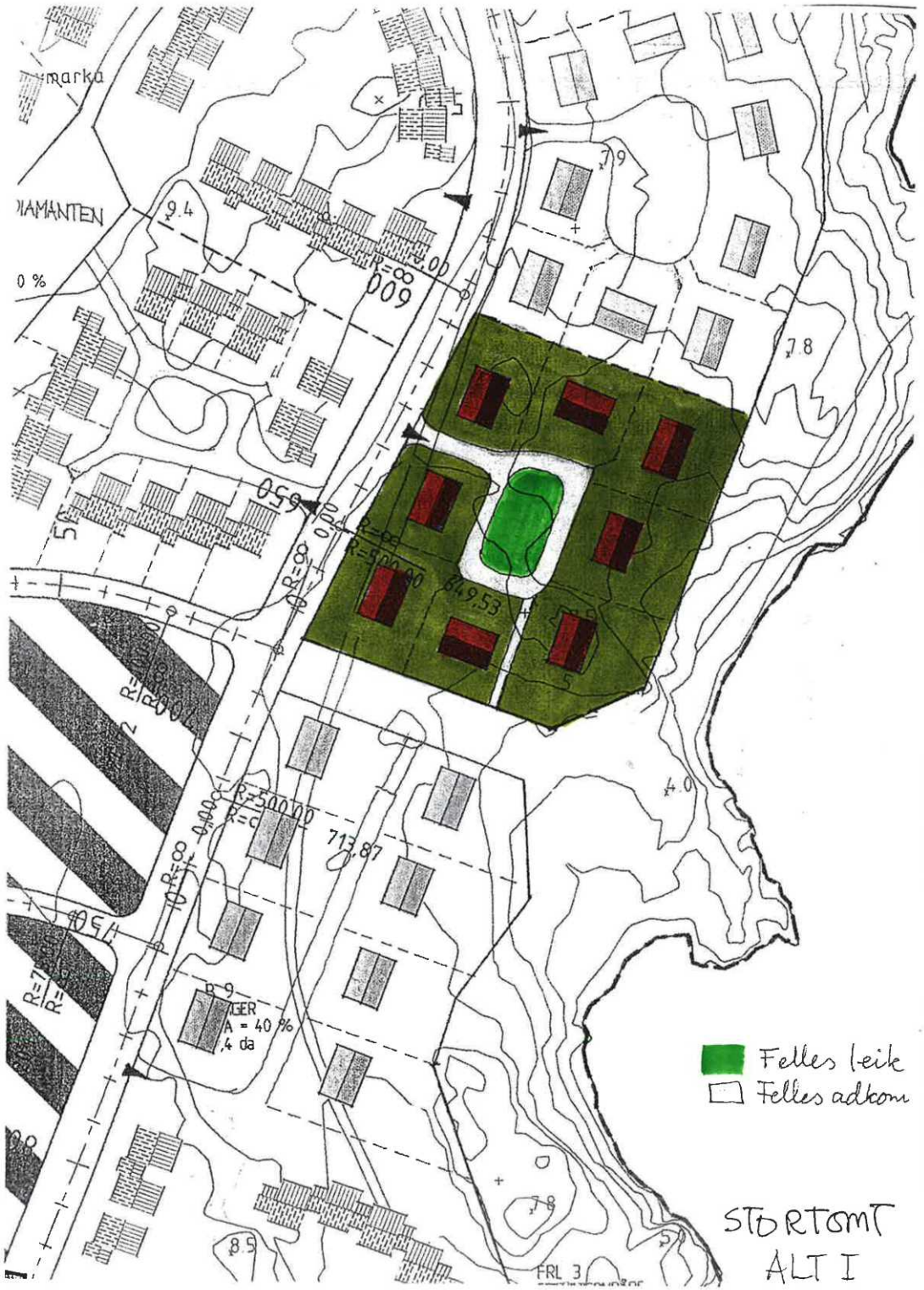
15.3 Garasje- og parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng, eller i bakgårder. Kantparkering kan tillates der hvor forholdene ligger til rette for dette. I slike tilfeller reguleres dette gjennom utforming av selve vegen/gata, gjennom utarbeidelsen av prosjektplanen.

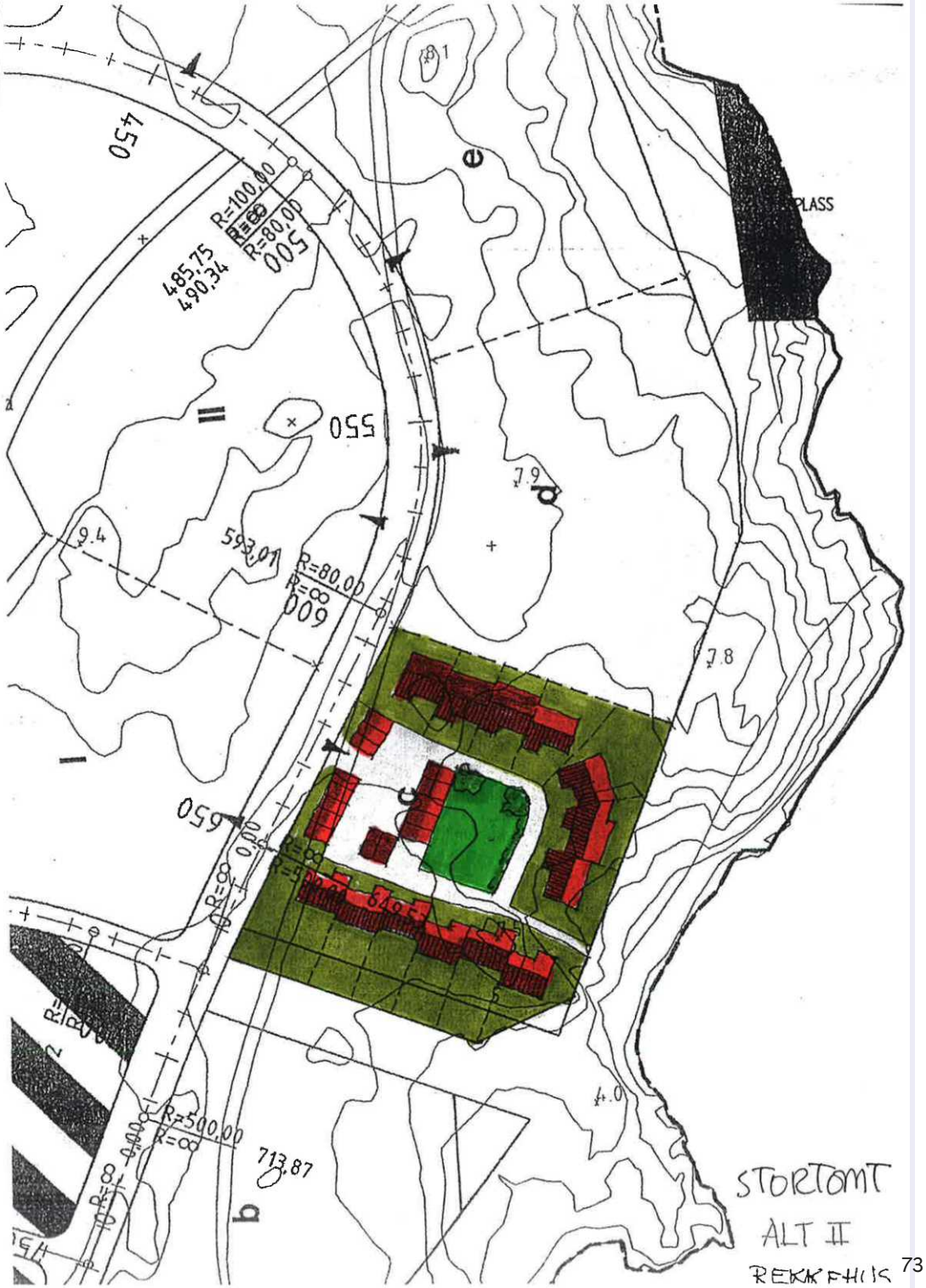
15.4 Bebygd areal må ikke overstige 50 % av tomtearealet for områdene BFK1-5 og 100 % for området BFK6.

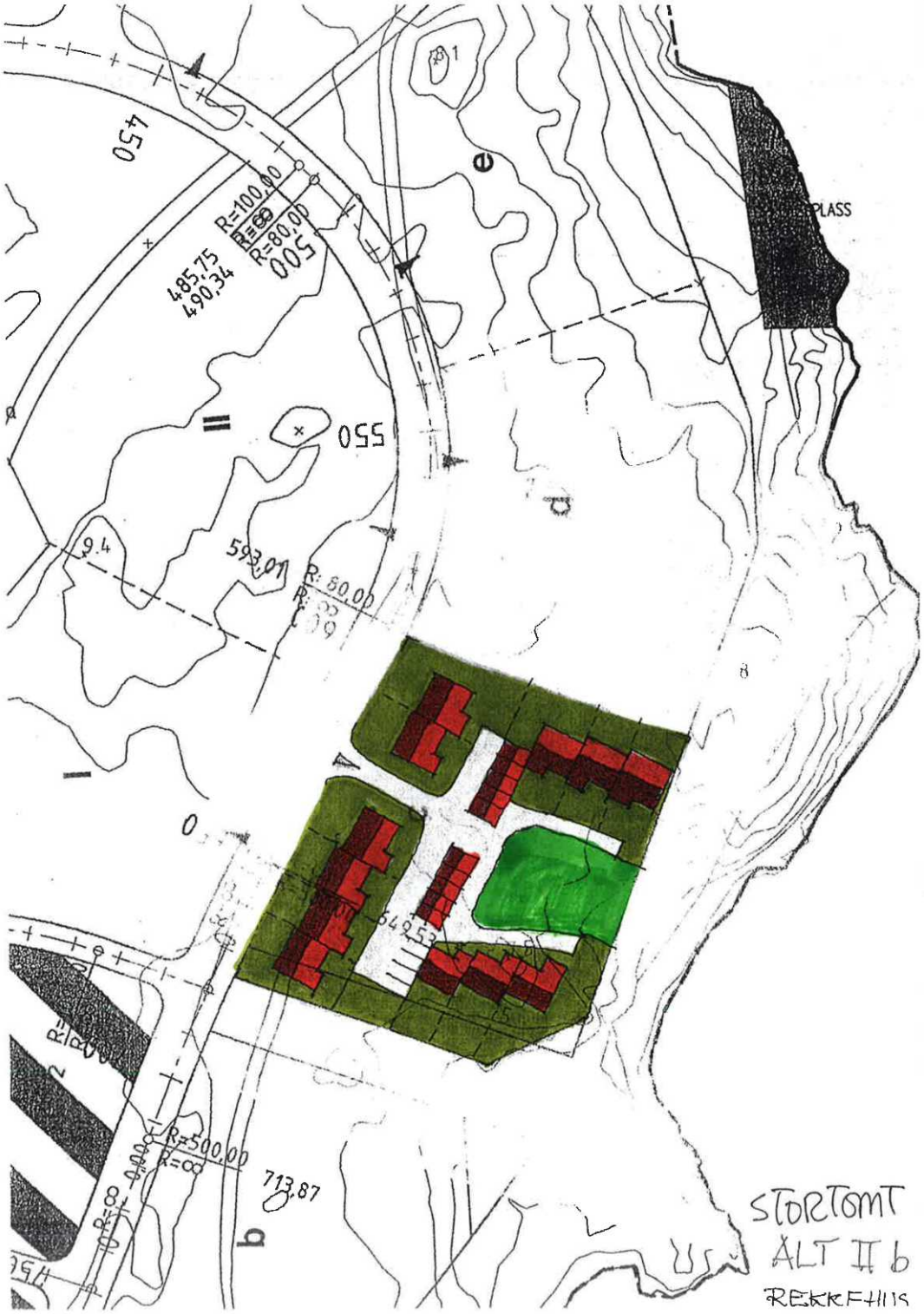
15.5 For områdene BFK1-5 tillates maks gesimshøyde 10,0 m. Tilbaketrukket loftetasje tillates innenfor et tenkt saltak på maks. 40^{o}.
For område BFK6 skal maks. mønehøyde over ferdig planert terreng være 7,5 m og maks gesimshøyde 5.0 m.

15.6 For hver stortomt/kvartal skal det sikres tilstrekkelig uteoppholdsarealer. Dette kan for øvrig også sammenholdes med hele feltets grønne struktur og tilpasses innenfor hver prosjektplan.

15.7 For enhver boenhet skal det settes av 1,25 parkeringsplass, jfr. kommunens parkeringsvedtekter.




450
500
550
600
650
485,75
490,34
R=100,00
R=80,00
R=500,00
593,01
713,87
PLASS
STORTOMT
ALT II
REKKEHUS


450
500
550
485,75
490,34
R=100,00
R=80,00
R=60,00
593,01
713,87
PLASS
STORTOMT
ALT II b
REKKEHUS



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/948510/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-20 14:33

ERKLÆRING OM PLIKTER OG RETTIGHETER

gjelder eiendommene gnr. 106 bnr. 168, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 og 198 i Brønnøy kommune (felt B19).

Eiere av eiendommene gnr. 106, bnr. 168, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 og 198 i Brønnøy kommune er inneforstått med at følgende plikter og rettigheter skal gjelde for eiendommene:

Ansvar for drift- og vedlikehold av fellesområder:
Eierne har et felles ansvar for drift og vedlikehold av alle fellesarealer beliggende innenfor eiendommen gnr. 106 bnr. 168, jfr. vedlagte kart på denne erklærings side 2. I tillegg har tomteeierne et felles ansvar for drift og vedlikehold av felles belysning og felles lekeutstyr på de samme fellesarealer.

Ansvar for drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg:
Eierne har videre et felles ansvar for drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg over eiendommene, jfr. vedlagte kart på denne erklærings side 2. Dette gjelder også der felles ledningsanlegg ligger over eiendommene gnr. 106 bnr. 194 og gnr. 106 bnr. 195. Eiere av eiendommene gnr. 106 bnr. 190 og gnr. 106 bnr. 192 er unntatt fra denne plikten da disse tomtene forsynes fra stikkledninger direkte fra Ringveien.

Eiere av eiendommene gnr 106 bnr. 194 og gnr. 106 bnr. 195 er innforstått med at øvrige tomteeiere har rett til å ha liggende felles ledningsanlegg over sine eiendommer for all framtid, samt rett til å gjøre nødvendige reparasjoner og vedlikehold. De samme eiere forplikter seg til ikke å plassere bygg/konstruksjoner over eller i umiddelbar nærhet av ledningstraseen slik at framtidig vedlikehold kan bli vanskeliggjort. Ved reparasjoner eller vedlikeholdsarbeide skal eiendommene settes i samme stand igjen som de var før arbeidene ble påbegynt.

Eier av eiendommen gnr. 106 bnr. 195 har i tillegg stikkledning til eiendommen gnr. 106 bnr. 196 beliggende over sin eiendom. Tilsvarende plikter og rettigheter vil også gjelde for denne ledningstraseen.

Pliktig deltagelse i velforening:
Eierne har plikt og rett til å delta i velforening som skal ivareta drift og vedlikehold av fellesområder og utstyr/fellesanlegg.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 106, bnr. 168, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 og 198 i Brønnøy kommune.

Ilseng, den 29/10-13

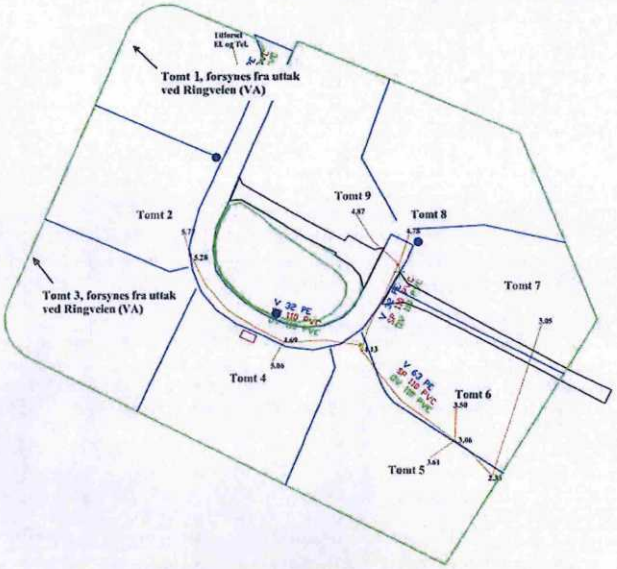
Hedalm Anebyhus AS, foretaksnr. 927 486 210
v/administrerende direktør Finn Løkken

Hedalm Anebyhus AS
2344 Ilseng

Doknr: 948510 Tinglyst: 04.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Innmålte VA-rør, B19

(tomtegrenser er lagt på, ikke eksakt plassert)





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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 4 600/5 200/5 500 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86260027 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Ringveien 117, 8907 Brønnøysund.
Gnr. 106, Bnr. 194, Brønnøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 86260027
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no