

Velkommen til

Jektskipperveien 21, 8907 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jektskipperveien 21
8907 Brønnøysund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	219 / 165 m²
Soverom	1

Energimerke E

Enebolig beliggende i Jektskipperveien på Salhus, i et etablert boligområde med kort vei til barnehage, skole og butikker. Ca. 1,7 km til Brønnøysund sentrum. Eiendommen har en romslig tomt med hage, terrasse og parkering i frittstående garasje samt på egen gårdsplass.
Boligen er oppført i 1962 og senere bygget på og om. Den inneholder hoveddel over to plan, samt en hybeldel på loft med egen inngang. Hybeldelen er ikke godkjent som egen bruksenhet. Boligen fremstår med eldre standard og behov for modernisering.

Eiendommen byr på gode sol- og utearealer, samt fleksible bruksmuligheter. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrig salgsdokumentasjon

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
Jektskipperveien 21, 8907 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 105, Bnr. 163 og Gnr. 105, Bnr. 389, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 733 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 66 250,-
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,-.

Sum omkostninger kr 67 340,- 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 16 708,- pr. år 2026
Det er 4 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
Renovasjon: kr 7 449,- pr. 2026
Renovasjon utføres av SHMIL og faktureres 6 ganger årlig. Eiendommen er registrert med følgende type abonnement: 240 L.

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: 165 m²
BRA - e: 54 m²
BRA totalt: 219 m²
TBA: 70 m²
GUA: 177.00 m²
ALH: 8.00 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
1
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
I frittstående garasje og på egen gårdsplass. Det er ikke montert el bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 820,1 m² på eiet tomt.

Eiendommen er nylig sammenslått med gnr. 105 bnr. 389 hvor garasjen er plassert. Oppgitt areal gjelder etter sammenslåingen, og er beregnet areal iht. kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Opparbeidet tomt med gruset parkering og innkjørsel. Stor opparbeidet hage med plen, planter og busker. Stor terrasse.

Byggegrunn:
Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Ukjent om det er fuktsikring av murer for krypkjeller.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer som støpte murer, lite synlig del av muren. Tilbygg i øst er opplyst å være fundamentert på søyler. Ikke tilgjengelig for kontroll fra utside.

Terrengforhold:
Tilnærmet slett tomt med lite fall bort fra grunnmurer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløpsrør av ukjent type. Det virker som vanninntak på boligen er av metall, men usikkert om dette gjelder hele inntaket eller kun det som er synlig ved stoppekran.

Byggeår
Boligen er oppført i 1962, senere påbygget i 1981 og i ukjent årstall ifølge selger og kommunen. Garasjen er oppført i 1992, senere påbygget i ukjent årstall ifølge selger og kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Hovedplan
BRA-i 130 m²: Vindfang, bad/vaskerom, gang, tre soverom, bod, stuer og kjøkken.
BRA-e 4 m²: Bod.

Loft
BRA-i 35 m²: Soverom, gang, bad, kjøkken og stue.

I tillegg en frittstående garasje over to plan med totalt BRA-e på 50 m², som består av garasje og boder.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om areal i garasje: Vedbod har ikke målbart areal siden den har lav takhøyde. Deler av loft har målbart areal.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger av eneboligen fra byggeår datert 1962, og det foreligger bygningstegninger som er utarbeidet i forbindelse med tilbygg i 1981. Det gjøres likevel oppmerksom på at sistnevnte tegninger ikke er datert eller stemplet som godkjent av kommunen. Ifølge opprinnelige bygningstegninger har boligen kjeller, men slik boligen fremstår i dag er det kun krypkjeller under boligen. I matrikkelen er boligen registrert med to etasjer, herunder 1. etasje og 2. etasje. Det foreligger godkjente bygningstegninger av garasjen datert 1995. Dagens bruk samsvarer ikke med vedlagte bygningstegninger.

For hovedplan gjelder det:
- Tidligere soverom, bad og deler av gang er slått sammen og omgjort til kjøkken.
- Resterende deler av gang, samt kjøkken, wc rom og vindfang er slått sammen og omgjort til spisestue.
- Deler av stuen er omgjort til bad.
- Tidligere soverom er delt opp og omgjort til entré og gang.
- Det er etablert tilbygg mot nord bestående av utebod, som ikke fremkommer av tegninger (søknadspliktig).
- I tilbygget mot vest er tidligere garasje omgjort til to soverom og en gang. I tillegg er tidligere vaskerom omgjort til gang og bod (søknadspliktig).
- Det er etablert tilbygg mot øst som ikke fremkommer av tegninger. Eier opplyser at tidligere eier bygget en vinterhage der, som med tiden er blitt en stue og ett soverom (søknadspliktig).

For loftplan gjelder det:
- Ett soverom er omgjort til stue.
- Det er etablert kjøkken, bad og to boder i loftsgang (søknadspliktig).
- Trappen er flyttet.
- Det er etablert en separat boenhet med egen inngang. Denne er ikke omsøkt eller lyd og brannsikret iht. gjeldende krav

(søknadspliktig).

For fasader gjelder det:
- Boligen er tilbygget mot nord og øst, som ikke fremkommer av tegninger (søknadspliktig).
- Garasjeport i tilbygg er kledd igjen (søknadspliktig).
- Terrassen er utvidet i forhold til tegningene (søknadspliktig).
- Det er satt inn flere vinduer, noen større vinduer, og det er fjernet noen vinduer. Det er også avvik knyttet til dører (søknadspliktig).

For garasjen gjelder det:
- Tegning av garasjen viser ikke de tilbyggede bodene i øst (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt fasadeendring er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Boligen er opprinnelig oppført med én bruksenhet. Det er i dag etablert en egen hybeldel, og oppdeling av bruksenheter omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 g) og er søknadspliktig etter pbl. § 20-3. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Standard
Boligen fremstår som tidvis vedlikeholdt, og holder for øvrig generelt normal og enkel standard fra byggeår.

Av moderniseringer senere år, kan det nevnes:
- 2024: Ny varmepumpe luft/luft.
- 2023: Montert ny VV-Bereder.
- 2020: Montert brukt kjøkken.
- 2015: Byttet balkongdør og vinduer (2015 og 2017).
- 2017: Nytt taktekke med nye takrenner på hovedtak.

Kjøkken, hovedplan:
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Eier opplyser at kjøkkenet ble kjøpt brukt og montert i ca. 2020. Oppvask kum i metall og nedfelt koketopp. Stekeovn i høyskap og plass for kjøleskap. Kjøkkenhette med avkast ut vegg.

Kjøkken, loft:
Enkelt kjøkken med heldekkende stålbeslag med oppvask kummer. Nisje for frittstående komfyr. Kjøleskap er opplyst å være plassert i stuen. Det er montert en vifte i tak som benyttes som kjøkkenavtrekk.

Bad/vaskerom, hovedplan:
Eldre bad med trepanel på vegger og i himling. Malt belegg på gulv. Eldre sluk. Dusjkabinett, toalett, tilkobling for vaskemaskin og baderomsinnredning. Hulltaking er ikke foretatt siden tilstøtende konstruksjon er av ukjent type. Det ble foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette ved befaring ga utslag for fukt i konstruksjonen. Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

Bad, loft:
Bad av eldre utførelse med baderomsplater på vegger av eldre type uten tetting i platesjøter. Himling som malt trepanel. Dusjvegger direkte på vegg. I dusjnisjen er det lagt belegg utenpå veggplatene. Belegg på gulv. Toalett og baderomsinnredning. Hulltaking er ikke foretatt siden tilstøtende konstruksjon er av ukjent type. Det ble foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette ved befaring ga utslag for fukt i konstruksjonen. Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

Innvendige overflater:
Overflater som laminatgulv, gulvbelegg og teppegulv. Laminatgulv i stue, kjøkken ble lagt i 2017. Himlinger som malt panel med synlige takåser. Himling som trepanel. Vegger som malte plater og malt panel. Innerdører i varierende type og alder. Dør til tilbygg i øst som en tofløyet balkongdør.

Innvendige trapper:
Trapp som malt trapp i tre fra byggeår. Bratt trapp.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille på hovedplan som trebjelkelag over krypekjeller. Det er målt høyde avvik i stue på 28 mm. Det er noe knirk i enkelte gulv. Det er høydeforskjell/trapping mellom enkelte rom.

Krypkjeller:
Eier opplyser at det er krypekjeller under boligen. De forteller at det er adkomst via en luke i gulv, men at det er lagt nytt gulv over denne slik at adkomst ikke er mulig uten å demontere gulvlister og gulv. Det er ikke observert ventiler i muren for lufting. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Andre innvendige forhold:
Gulv i bod i nord med synlig "isopor".

Pipe og ildsted:
Tegelpipe fra byggeår. Vedovn i stue og feieluke i stue.

Vannledninger:
Vannrør som kobber rør av ukjent årstall og ukjent utførelse.

Avløpsrør:
Avløpsrør av ukjent type og ukjent utførelse. Det er ikke registrert avløpslufting ut på tak.
Ventilasjon:
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

Varmepumpe:
Varmepumpe luft/luft i stue. Årstall 2025 iht. eier.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters bereder fra 2023.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer av varierende alder. Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er registrert ufagmessig utførelse av elektrisk anlegg. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på noe elektrisk arbeider. Det er noen løse ledninger i boligen, det er utstrakt bruk av skjøteledninger og det er montert faste stikk kontakter på skjøteledninger. Det anbefales at det utføres en utvidet elkontroll av det elektriske anlegget, da med utbedring av de da påviste avvik.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukker på loft fra 2018, ingen brannslukker på hovedplan. Det er da ikke tilstrekkelig med brannslukkere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. For tak på tilbygg i vest er forventet brukstid for taktekke og undertak passert. For de andre takene er det ukjent type undertak med ukjent alder.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Spredte råteskader i kledningen. Det må påregnes at en del kledning må skiftes ut.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke noe synlig fuktsikring av grunnmurer.
- Terrengforhold: Lite fall fra murer gir høyere fuktpåkjenning på murer og om drenering mangler også på krypkjeller.
- Vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv på loft har skader.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Det er noe knirk i enkelte gulv.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er ikke godkjent brannsikker tetting av røykrør på loft. Fliser under vedovn i stue er bristet og løse.
- Dører: Det er skader i enkelte dører.
- Andre innvendige forhold: Det er i bod registrert utildekket brennbar isolasjon.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør fra antatt byggeår, der forventet levetid er passert.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke

påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er opplyst at bereder ikke er montert av firma/fagperson.
- Kjøkken, loft: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takvann er ikke ført i rør bort fra bygningen. Kilrenne har usikker funksjon og anbefales skiftet. Det er ikke montert snøfangere selv om det var krav da det ble lagt nytt taktekke.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Enkelte vinduer lar seg ikke åpne. Det er vinduer med råteskader. Det er vinduer med ufagmessig montering.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Balkongdør er råteskadet og må skiftes. Dør til leilighet er ufagmessig montert. Og det virker som det er feil med terskel på døren. Bod dør har ikke montert beslag under dørblad.

TG3 - Innvendig:
- Bad/vaskerom, hovedplan: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er bobler i gulvbelegg og sluk er tettet slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til sluk.
- Bad, loft: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er ikke vannsikret og ved bruk kan skade i konstruksjonen oppstå.
- Kjøkken, loft: Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekket er ikke fagmessig utført.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft.
- Krypkjeller.
- Avløpsrør.
- Bad/vaskerom, hovedplan (tilliggende konstruksjoner).
- Bad, loft (tilliggende konstruksjoner).

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Selger opplyser at de skiftet varmtvannstank for 2-3 år siden. Det er ikke opplyst om arbeidet ble utført faglært eller ufaglært.

Pkt. 5: Selger opplyser at de skiftet tak for 9 år siden, utført av snekkere fra Litauen.

Pkt. 18: Skiftet varmepumpe i 2024-2025, utført faglært. Det er ikke opplyst hvilket firma som utførte arbeidet.

Pkt. 19: Selger opplyser at forrige eier hadde konflikt med kommunen pga. dårlig plassering av stige. Nåværende eier har ikke hatt problemer med pipa.

Pkt. 20: Selger opplyser at de har skiftet ovn, og brukte da samme hull i muren. Arbeidet er utført ufaglært.

Pkt. 22: Selger opplyser at de har hatt El man her, og fikset alt. Arbeidet er ikke ytterligere beskrevet.

Pkt. 26: Selger opplyser at de vet at tilbygg var laget for mange år siden, men vet ikke hvem. I enden av tilbygg er garasjeport bygd inn.

Pkt. 30 og 31: Selger opplyser at de har en hybeldel i loft, men at denne er tom. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har tilhørende garasje.

Pkt. 43: Selger opplyser at panelingen på sørvegg er dårlig, vindfang mot nord er heller ikke ok. Videre opplyser selger at de har et par ganger hatt besøk av mus i oppvaskbenk og utebod, men brukte feller på disse, og det er lenge siden sist.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjoner av ukjent utførelse og ukjent oppbygging. Hovedtak og tak over tilbygg i øst er helt igjenkledt og ingen inspeksjon er dermed mulig. For takkonstruksjon over tilbygg i vest er det en loftsluke i himling på soverom, men denne var tettet av isolasjon slik at det ikke var adkomst for kontroll.

Taktekke:
Taktekke på hovedtak som metallplater fra ca. 2017. Tak på tilbygg i vest som aluminiumsplater fra ca. 1980. Tak på tilbygg i øst som lysplater med ukjent årstall. Ukjent undertak på takene. Taktekke over inngang i øst er ikke understøttet ved vegg og det er ikke tettet i overgang vegg/tak.

Nedløp og beslag:
Takrenner av plast på tilbygg i vest. Tilbygg i øst har ingen takrenner montert. Takrenner på hovedtak som takrenner i metall fra ca. 2017. Kilrenne mellom hovedtak og tilbygg av eldre årgang. Takstige til pipe.

Veggkonstruksjon:
Vegger av bindingsverk fra byggeår. Hovedbygg fra ca. 1962 med tilbygget rom og garasje i ca. 1980. I ettertid er garasjen tatt som soverom. Usikker oppbygging av gulv og vegger på disse rommene. Stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Vinduer som malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2020, 1986, 1980 og 1978. Vinduer i pvc med 2-lags glass. fra ca. 2015. Ett vindu med enkelt glass.

Dører:
Ytterdører og bod dør som malte dører i tre. Ukjent årstall. Balkongdør på soverom i malt tre med 2-lags glass. En balkongdør i pvc fra ca. 2015.

Balkonger/terrasser:
Balkong utenfor stue vendt mot sør, vest og øst. Dragere og dekke i tre med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde på ca. 84 cm.

Garasje:
Garasje med støpt plate på mark. Vegger i tradisjonelt bindingsverk med kledning direkte på bindingsverk. Plassbygde taksperrer med hems/loft over deler av garasjen. Det er i vest tilbygget en bod med støpte gulv og en enkel vedbod. Taktekke som metallplater, lav avstand fra trekledning til bakkenivå. Garasjeport med motorstyring, montert ny i 2024. Mye av det elektriske er basert på skjøteledninger. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i Jektskipperveien på Salhus. Kort avstand til barnehage, barneskole og flerbrukshall. Ca. 1,7 km til Brønnøysund sentrum.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 07.05.1962, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1962, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg 1:
Boligen er senere tilbygget mot vest. Det foreligger udaterte bygningstegninger, samt midlertidig brukstillatelse datert 21.01.1981, men ikke ferdigattest ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg 2:
Boligen er også tilbygget mot øst, i ukjent årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon for tilbygget, herunder verken godkjente bygningstegninger, byggetillatelse, vedtak, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Megler kan dermed ikke vurdere lovligheten for tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Garasje:
Det foreligger et vedtak fra kommunen fra 1992 knyttet til søknad om byggetillatelse og dispensasjon. Kommunen har behandlet søknad om byggetillatelse og dispensasjon fra reguleringsplan, men har avslått dispensasjon knyttet til garasjens størrelse og utnyttelsesgrad. Ifølge bygningssakkyndig er garasjen oppmålt til ca. 50 m². Det fremgår av vedtaket at søknaden kunne vært imøtekommet dersom garasjen ble redusert til ca. 40 m² og reviderte tegninger ble oversendt bygningssjefen for godkjenning. Bygningssjefen er delegert myndighet til å gi dispensasjon ved eventuell revidert søknad, og vedtaket kan påklages. Forholdet er ikke senere kjent avklart. Det foreligger godkjente bygningstegninger for garasjen datert 25.04.1995, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg garasje:
Garasjen er senere tilbygget med bod i øst, i ukjent årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon for tilbygget, herunder verken godkjente bygningstegninger, byggetillatelse, vedtak, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Megler kan dermed ikke vurdere lovligheten for tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

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.

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

Det er etablert en hybel/utleiedel i boligens loftsetasje. Hybelen har egen inngang, og består av gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod. Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger. Det er foretatt noen søknadspliktige bruksendringer, endret rominndeling samt flyttet trapp. Det er etablert en separat bruksenhet med egen inngang, som ikke er omsøkt eller lyd- og brannsikret iht. gjeldende krav.

Det er videre ingen intern forbindelse mellom hoveddel og utleiedel, og hybelen anses dermed som en selvstendig bruksenhet.

Oppdeling av bruksenheter omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 g) og er søknadspliktig etter pbl. § 20-3. Omgjøringen er ikke omsøkt.

Utleiedelen anses ikke som godkjent, og kan ikke lovlig leies ut slik den fremstår i dag. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

Det er per nå ikke aktivt leieforhold.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (B19) i reguleringsplan for Salhus, søndre del, med plan-ID 2003003, datert 18.06.2003. Eiendommen er videre avsatt til boligformål i kommunedelplan for Salhus-/Mosheim-/Trælvikområdet med plan-ID 1999001, datert 29.04.1999. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde, iht. kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy med plan-ID 2013003, datert 24.06.2020.

Eiendommen er registrert å ligge i båndleggingssone for regulering etter pbl. (H710_4), og bestemmelsesområde for fysisk utforming av anlegg, #1.

Byplan Brønnøysund er under arbeid. Eiendommen er foreslått avsatt til boligbebyggelse. Plan-ID 2017002.

Ytterligere informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider:
https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/
I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på https://kommunekart.com/klient/bronnoy ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses 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 827 378,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 309 511,-.

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
Herdis I Hargaut-Bærøy og Werner Bærøy

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 2512
Dato: 18.12.1969
Rettighetshaver Brønnøy Vannverk AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1243
Dato: 10.08.1962
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 891
Dato: 22.03.1983
Registrering av grunn

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 Mofjellet kr 7 990,- (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 24-03-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 24.03.2026
Selgers egenerklæring, udatert
Energiattest, datert 07.04.2026
Bygningstegninger bolig, 07.05.1962
Bygningstegninger tilbygg bolig, udatert
Midlertidig brukstillatelse tilbygg bolig, datert 21.01.1981
Bygningstegninger garasje, datert 25.04.1995
Vedtak garasje, datert 03.06.1992
Matrikkelrapport, datert 24.02.2026
Grunnkart, datert 24.02.2026
Reguleringsplankart, datert 25.02.2026
Reguleringsbestemmelser, sist revidert 16.12.2014
Tinglyste dokumenter, datert 10.08.1962, 22.03.1983 og 18.12.1969
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
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



- Velkommen til Jektskipperveien 21 -


21















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.









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.











Velkommen til ei trivelig visning!

Tilstandsrapport

Enebolig
Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 105, bnr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1803 **Eiendomsverdi ref nr:** HV4933

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.

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
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

Eldre enebolig med byggeår ca 1962. Plassert lavt i terrenget i hht byggeår. Stedvis tilbygget og ombygget. En del ufagmessig utførelse og en del som ikke er renovert.
Garasje fra 90-tallet med påbygget bod og vedbod.

Boligen har behov for renovering på flere områder for å fremstå i hht dagens krav og fuktsikre løsninger.
Noen endringer og tilbygg er ikke omsøkt/byggemeldt.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Tak konstruksjoner av ukjent utførelse og ukjent oppbygging.
Hovedtak og tak over tilbygg i øst er helt igjenkledt og ingen inspeksjon er dermed mulig.
For takkonstruksjon over tilbygg i vest er det en loftsluke i himling på soverom, men denne var tettet av isolasjon slik at det ikke var adkomst for kontroll.
Taktekke på hovedtak som metallplater fra ca 2017. Tak på tilbygg i vest som aluminiumsplater fra ca 1980.
Tak på tilbygg i øst som lysplater med ukjent årstall.
Ukjent undertak på takene.
Takrenner av plast på tilbygg i vest. Tilbygg i øst har ingen takrenner montert.
Takrenner på hovedtak som takrenner i metall fra ca 2017.
Kilrenne mellom hovedtak og tilbygg av eldre årgang.
Takstige til pipe.
Vegger av bindingsverk fra byggeår. Hovedbygg fra ca 1962 med tilbygget rom og garasje i ca 1980. I ettertid er garasjen tatt som soverom. Usikker oppbygging av gulv og vegger på disse rommene.
Stående og liggende bordkledning.

Vinduer som malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2020, 1986, 1980 og 1978
Vinduer i pvc med 2-lags glass, fra ca 2015.
Ett vindu med enkelt glass.
Ytterdører og bod dør som malte dører i tre. Ukjent årstall
Balkongdør på soverom i malt tre med 2-lags glass.
En balkongdør i pvc fra ca 2015
Balkong utenfor stue i sør, vest og øst. Dragere og dekke i tre med rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde på ca 84cm

INNVENDIG Gå til side

Overflater som laminatgulv, gulvbelegg og teppegulv. Laminatgulv i stue, kjøkkengulv ble lagt i 2017.
Himlinger som malt panel med synlige takåser. Himling som trepanel
Vegger som malte plater og malt panel.
Etasjeskille på hovedplan som trebjelkelag over krypekjeller.
Det er målt høyde avvik i stue på 28mm.
Det er noe knirk i enkelte gulv. Det er høydeforskjell/trapping mellom enkelte rom.

Tegelpipe fra byggeår. Vedovn i stue og feieluke i stue.

Eier opplyser at det er krypekjeller under boligen. De forteller at det er adkomst via en luke i gulv, men at det er lagt nytt gulv over denne slik at adkomst ikke er mulig uten å demontere gulvlister og gulv.
Det er ikke observert ventiler i muren for lufting.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Trapp som malt trapp i tre fra byggeår.
Bratt trapp.

Innerdører i varierende type og alder.
Dør til tilbygg i øst som en tofløyet balkongdør.

Gulv i bod i nord med synlig "isopor"

VÅTROM Gå til side

Bad på hovedplan:
Bad av eldre utførelse med baderomsplater på vegger av eldre type uten tetting i plateskjøter. Himling som malt trepanel.
Dusjvegger direkte på vegg. I dusjnisjen er det lagt belegg utenpå veggplatene.
Belegg på gulv.
Toalett og baderomsinnredning.

Bad på loft:
Eldre bad med trepanel på vegger og i himling. Malt belegg på gulv.
Eldre sluk.
Dusjkabinett, toalett, tilkobling for vaskemaskin og baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hovedplan:
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate.
Eier opplyser at kjøkkenet ble kjøpt brukt og montert i ca 2020.
Oppvask kum i metall og nedfelt koketopp. Stekeovn i høyskap og plass for kjøleskap.
Kjøkkenhette med avkast ut vegg.

Kjøkken loft:
Enkelt kjøkken med heldekkende stålbeslag med oppvask kummer.
Nisje for frittstående komfyr.
Kjøleskap er opplyst å være plassert i stuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som kobber rør av ukjent årstall og ukjent utførelse.
Avløpsrør av ukjent type og ukjent utførelse.
Det er ikke registrert avløpslufting ut på tak.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
Varmepumpe luft/luft i stue.
Ca 200 ltr bereder fra 2023.
Sikringsskap med automatsikringer av varierende alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn
Ukjent om det er fuktsikring av murer for krypkjeller.
Grunnmurer som støpte murer, lite synlig del av muren. Tilbygg i øst er opplyst å være fundamentert på søyler. Ikke tilgjengelig for kontroll fra utside.
Tilnærmet slett tomt med lite fall bort fra grunnmurer.

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.
Det virker som vanninntak på boligen er av metall, men usikkert om dette gjelder hele inntaket eller kun det som er synlig ved stoppekran i bod.
Tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

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

Rekkverkshøyde på terrasse er lavere enn kravet på byggetidspunkt.
Brannslukker på loft fra 2018, ingen brannslukker på hovedplan. Det er da ikke tilstrekkelig med brannslukkere.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Tegningene fra 1962 stemmer ikke med dagens bygg.
Det er ikke tegning som viser plan av tilbygg fra 1980
Det er etablert tilbygg mot øst som ikke er omsøkt.

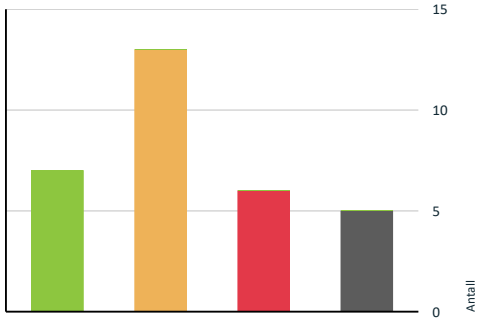
Garasje

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

Tegning av garasjen viser ikke de tilbyggede bodene i øst.

Sammendrag av boligens tilstand

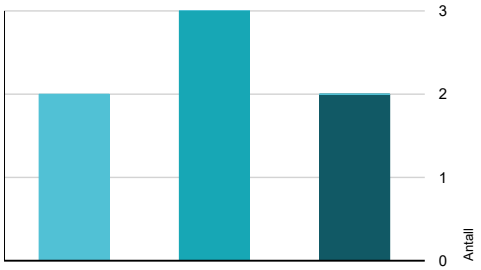
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 overskyet og ca 5°.
Garasje er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår er basert på dato i stemplede bygningstegninger

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	modernisering	Ny Varmepumpe luft/luft
2023	modernisering	Montert ny VV-Bereder
2020	modernisering	Montert brukt kjøkken
2015	modernisering	Byttet balkongdør og vinduer. (2015 og 2017)
2017	modernisering	Nytt taktekke med nye takrenner på hovedtak.
1980	Tilbygg	Tilbygget soverom og garasje i vest

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke på hovedtak som metallplater fra ca 2017. Tak på tilbygg i vest som aluminiumsplater fra ca 1980.
Tak på tilbygg i øst som lysplater med ukjent årstall.
Ukjent undertak på takene.
Taktekke over inngang i øst er ikke understøttet ved vegg og det er ikke tettet i overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

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

For tak på tilbygg i vest er forventet brukstid for taktekke og undertak passert.
For de andre takene er det ukjent type undertak med ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å se om undertak ble etablert eller skiftet når taktekke på hovedtak og tak over tilbygg i øst ble etablert.

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport









Ufagmessig utført overgang mellom vegg og taktekke

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plast på tilbygg i vest. Tilbygg i øst har ingen takrenner montert.
Takrenner på hovedtak som takrenner i metall fra ca 2017.
Kilrenne mellom hovedtak og tilbygg av eldre årgang.
Takstige til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvann er ikke ført i rør bort fra bygningen.
Kilrenne har usikker funksjon og anbefales skiftet.
Det er ikke montert snøfangere selv om det var krav da det ble lagt nytt taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det bør monteres takrenner og takvann bør føres i rør bort fra bygningen
Det bør monteres snøfangerer for bedre sikkerhet for personer som beveger seg ved bygningen vinterstid.
Beslag bør kontroleres/skiftes, gjelder både kilrenne og overgang mellom tilbygg i øst og hovedhus.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Lekkasje i nedløpsrør



Eldre kilrenne med flassende maling og usikker fremtidig levetid.



Ingen snøfangere er montert



Usikker tetthet i overgang

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk fra byggeår. Hovedbygg fra ca 1962 med tilbygget rom og garasje i ca 1980. I ettertid er garasjen tatt som soverom. Usikker oppbygging av gulv og vegger på disse rommene.
Stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Spredte råteskader i kledningen. Det må påregnes at en del kledning må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.

Det anbefales at kledning har en avstand på minst 15cm fra bakken, dette får å hindre sprut og fuktighet fra bakken ved regn og snø.
Ved råteskadet kledning kan det være ytterligere råteskader i konstruksjonen som ikke er synlig ved befaring.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Manglende smådyrsperre bak kledning



Råteskadet kledning



Råteskadet kledning

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak konstruksjoner av ukjent utførelse og ukjent oppbygging. Hovedtak og tak over tilbygg i øst er helt igjenkledt og ingen inspeksjon er dermed mulig.
For takkonstruksjon over tilbygg i vest er det en loftsluke i himling på soverom, men denne var tettet av isolasjon slik at det ikke var adkomst for kontroll.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer som malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2020, 1986, 1980 og 1978
Vinduer i pvc med 2-lags glass. fra ca 2015.
Ett vindu med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Enkelte vinduer lar seg ikke åpne.
Det er vinduer med råteskader.
Det er vinduer med ufagmessig montering.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Beslag med ufagmessig utførelse må utbedres for bedre tetting i veggen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenvindu



Vindu i pvc fra ca 2015



Ufagmessig beslagløsning



Vindu mot sør på soverom

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og bod dør som malte dører i tre. Ukjent årstall
Balkongdør på soverom i malt tre med 2-lags glass.
En balkongdør i pvc fra ca 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkongdør er råteskadet og må skiftes.
Dør til leilighet er ufagmessig montert. Og det virker som det er feil med terskel på døren.
Bod dør har ikke montert beslag under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales alltid at dører har metallbeslag montert under. Dette for mindre slitasje og fuktpåkjenning på døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



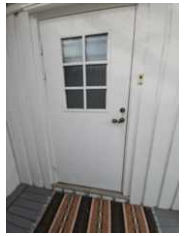
Råteskader på balkongdør



Balkongdør



Inngang



Feil med dør/montering

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue i sør, vest og øst. Dragere og dekke i tre med rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde på ca 84cm



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater som laminatgulv, gulvbelegg og teppegulv. Laminatgulv i stue, kjøkken ble lagt i 2017.
Himlinger som malt panel med synlige takåser. Himling som trepanel
Vegger som malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv på loft har skader

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Gulv på loft

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille på hovedplan som trebjelkelag over krypekjeller.
Det er målt høyde avvik i stue på 28mm.
Det er noe knirk i enkelte gulv. Det er høydeforskjell/trapping mellom enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe knirk i enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales kontroll av krypekjeller.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tegelpipe fra byggeår. Vedovn i stue og feieluke i stue.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Det er avvik:

Det er ikke godkjent brannsikker tetting av røykrør på loft.
Fliser under vedovn i stue er bristet og løse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må etableres godkjent tetting for røykrør på loft.
Det anbefales heldekkende plate under vedovn i stue.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Feieluke i stue



Ufagmessig blending av røykrør på loft

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Eier opplyser at det er krypekjeller under boligen. De forteller at det er adkomst via en luke i gulv, men at det er lagt nytt gulv over denne slik at adkomst ikke er mulig uten å demontere gulvlister og gulv.
Det er ikke observert ventiler i muren for lufting.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp som malt trapp i tre fra byggeår.
Bratt trapp.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i varierende type og alder.
Dør til tilbygg i øst som en tofløyet balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader i enkelte dører

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører fungerer men for bedre utseende kan de byttes ut med nye.









Skade i dørblad

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gulv i bod i nord med synlig "isopor"

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er i bod registrert utildekket brennbar isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isolasjonen må tildekkes/brannsikret i hht gjeldende krav. Ved brann eller høy varme avgir isolasjonen skadelig røyk som kan medføre fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med trepanel på vegger og i himling. Malt belegg på gulv. Eldre sluk.
Dusjkabinett, toalett, tilkobling for vaskemaskin og baderomsinnredning.

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

Det er bobler i gulvbelegg og sluk er tettet slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til sluk.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Smalere vaskemaskin



Sluk

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden tilstøtende konstruksjon er av ukjent type.
Det ble foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette ved befaring ga utslag for fukt i konstruksjonen.

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

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre utførelse med baderomsplater på vegger av eldre type uten tetting i platesjøter. Himling som malt trepanel.
Dusjvegger direkte på vegg. I dusjnisjen er det lagt belegg utenpå veggplatene.
Belegg på gulv.
Toalett og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er ikke vannsikret og ved bruk kan skade i konstruksjonen oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Eldre sluk

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden tilstøtende konstruksjon er av ukjent type.
Det ble foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette ved befaring ga utslag for fukt i konstruksjonen.

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

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate.
Eier opplyser at kjøkkenet ble kjøpt brukt og montert i ca 2020.
Oppvask kum i metall og nedfelt koketopp. Stekeovn i høyskap og plass for kjøleskap.

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport





HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette med avkast ut vegg



LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt kjøkken med heldekkende stålbeslag med oppvask kummer. Nisje for frittstående komfyr.
Kjøleskap er opplyst å være plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



LOFT > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en vifte i tak som benyttes som kjøkkenavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør som kobber rør av ukjent årstall og ukjent utførelse.

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

Vannrør fra antatt byggeår, der forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type og ukjent utførelse.
Det er ikke registrert avløpslufting ut på tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 ltr bereder fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er opplyst at bereder ikke er montert av firma/fagperson.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





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

Sikringsskap med automatsikringer av varierende alder.

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.

Tilstandsrapport

1962 Ved nybygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er rgistrert ufagmessig utførelse av elektriskanlegg.

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 samsvarserklæringer på noe elektriskarbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

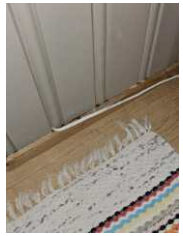
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er noen løse ledninger i boligen, det er utstrakt bruk av skjøteledninger og det er montert faste stikk kontakter på skjøteledninger.
Det anbefales at det utføres en utvidet elkontroll av det elektriske anlegget, da med utbedring av de da påviste avvik.

Tilstandsrapport





Ledning ikke festet



Ufagmessig utførelse



Ufagmessig utførelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent om det er fuktsikring av murer for krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke noe synlig fuktsikring av grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer som støpte murer, lite synlig del av muren. Tilbygg i øst er opplyst å være fundamentert på søyler. Ikke tilgjengelig for kontroll fra utside.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet slett tomt med lite fall bort fra grunnmurer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

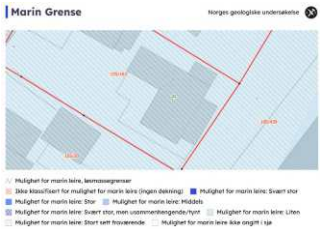
Lite fall fra murer gir høyere fuktpåkjenning på murer og om drenering mangler også på krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablert drenering rundt murer og etablert fall bort fra boligen



Aktsomhetsområde moderat til lav



From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.
Det virker som vanninntak på boligen er av metall, men usikkert om dette gjelder hele inntaket eller kun det som er synlig ved stoppekran.
Tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at økt vannforbruk kan gi dårligere trykk på vann. Pr i dag er det lite vannforbruk i boligen med liten vaskemaskin og ikke montert oppvaskmaskin.

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

Rekkverkshøyde på terrasse er lavere enn kravet på byggetidspunkt.
Brannslukker på loft fra 2018, ingen brannslukker på hovedplan. Det er da ikke tilstrekkelig med brannslukkere.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.



Det er ikke registrert brannslukkere i begge boenhetene.



Rekkverkshøyde på ca 84cm.

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

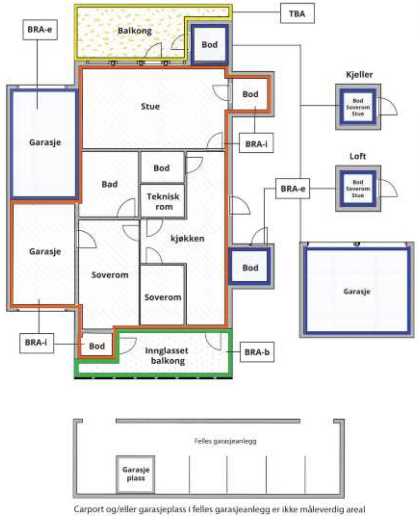
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedplan	130	4		134	70		134
Loft	35			35		8	43
SUM	**165**	**4**			**70**	**8**	**177**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, bod, stue, kjøkken, soverom 3, stue 2, gang 2	Bod 2	
Loft	Soverom, gang, bad, kjøkken, stue, kott, kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene fra 1962 stemmer ikke med dagens bygg.
Det er ikke tegning som viser plan av tilbygg fra 1980
Det er etablert tilbygg mot øst som ikke er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert ny vv bereder 2023, og ny varmepumpe 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		43		43	
Loft		7		7	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, vedbod, bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Vedbod har ikke målbart areal siden den har lav takhøyde.
Deler av loft har målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegning av garasjen viser ikke de tilbyggede bodene i øst.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Tilbyggene på garasjen må byggesøkes

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Herdis I Hargaut-Bærøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	163		0	820 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jektskipperveien 21

Hjemmelshaver
Hargaut-Bærøy Herdis Irene, Bærøy Werner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Jektskipperveien på Salhus.
Kort avstand til barnehage, barneskole og flerbrukshall.
ca 1,7 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Salhus, søndre del
Formål: Boliger m/tilhørende anlegg, %-BYA=25%

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset parkering og innkjørsel. Stor opparbeidet hage med plen, planter og busker. Stor terrasse.

Tinglyste/andre forhold

På boligen er det etablert ett tilbygg mot øst. Eier opplyser at tidligere eier bygget en vinterhage der, som med tiden er blitt en stue og ett soverom.
Tilbygget mot vest er bruksendret uten at dette er omsøkt. Denne delen inneholdt tidligere en garasje som nå er to soverom.
Det er etablert en separat boenhet med egen inngang. Denne er ikke omsøkt eller lyd og brannsikret i hht gjeldende krav.

Garasjen har også tilbygg i øst som ikke er omsøkt/byggemeldt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 582 000	2026	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2026

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår er basert på gitt byggetillatelse.

Standard
Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på mark. Vegger i tradisjonelt bindingsverk med kledning direkte på bindingsverk. Plassbygde taksperrer med hems/loft over deler av garasjen.
Det er i vest tilbygget en bod med støpte gulv og en enkel vedbod .
Taktekke som metallplater, lav avstand fra trekledning til bakkenivå. Garasjeport med motorstyring.
Mye av det elektriske er basert på skjøteledninger.

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

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygget bod i øst
	Tilbygg	Tilbygget vedbod i øst
2024	Modernisering	Montert ny garasjeport

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Jektskipperveien 21 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 163
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	27.04.2026	Oppdatert rom.

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.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Herdis Margaut Børøy
Selger 2: fornavn og etternavn	Wenche Børøy
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Jektskipperveien 21		Postnummer: 8907	Sted: Brønnøysund
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei		Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☐ Ja ☐ Nei	

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: Herdis M. B.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Vi har ikke opplevd noe.
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon Skiftet varm vanns tank for 2-3 år siden
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 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Skiftet tak for 9 år siden
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført av snekkere fra Litauen

Selgers initialer: H.H.B.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Vi skiftet varmepumpe 2024 – 25.
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Forrige eier hadde konflikt med kommunen pga dårlig plassering av stige. Vi har ingen problem med pipa
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Vi har skiftet ovn og brukte samme hull i muren.
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Vi har hatt El man her og fikset alt.
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Vit at tilbygg var laget for mange år siden men ikke av hvem, men i enden av tilbygg er garasje port bygd inn.
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: H. H. B.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Vi har en hybelleilig het oppe, den er tom.
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hybelen som har vært utleid, resten har vi selv.
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer: H. H. B.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Panelingen på sørvegg er dårlig/skjegg
Vindfang mot nord er heller ikke OK

Vi har et par ganger hatt besøk av mus i opp vaskbenk og utebod. men tok dem straks med feller. Lenge siden sist.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☐ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

enova

Energiattest

E

Adresse **Jektskipperveien 21, 8907 BRØNNØYSUND**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278142**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187597579**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **163**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **283,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **324,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 462 kWh**

Jektskipperveien 21, 8907 BRØNNØYSUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jektskipperveien 21, 8907 BRØNNØYSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

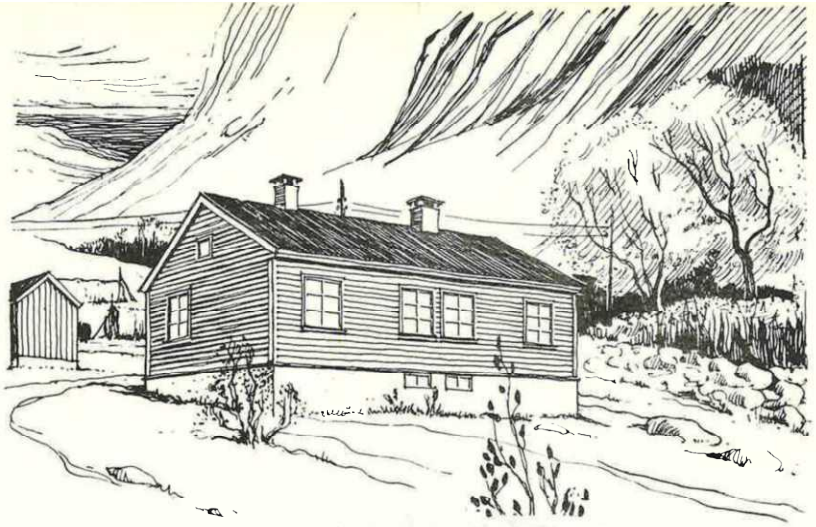
https://www.enova.no/energimerking

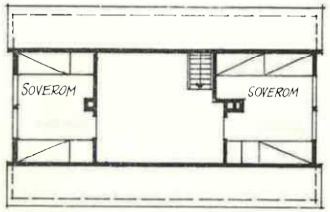
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no





LOFT



SNITT

Tegningen må oppbevares for
eventuell innsyn.
Statl. Folkeboligtilsynet
1 Nr. 689/ Dato 4/8-62



1. HØGDI



KJELLAR

1M 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 M

MÅLESTOKK

TYPE 20+

TIL DENNE TYPEN HØYRER FØLGJANDE MÅLSETTE ARBEIDSTEIKNINGAR:

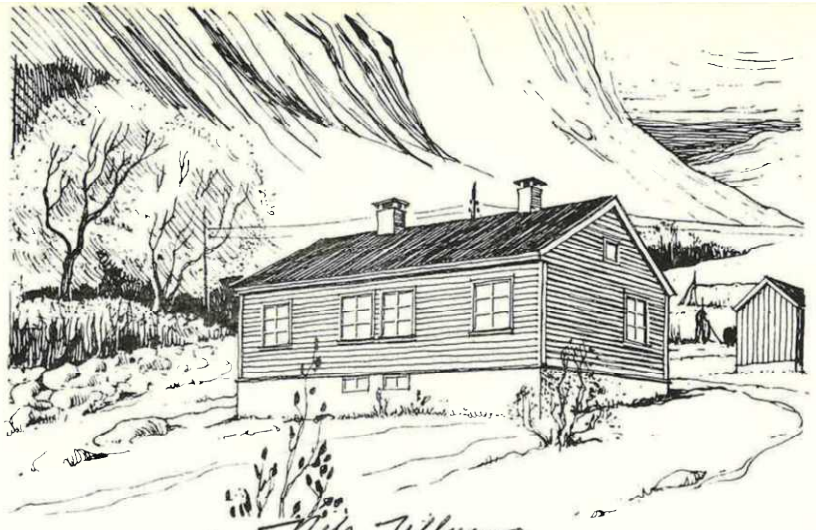
BLAD 1 PLAN OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2 4 FASADER	~
BLAD 3 TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 4 KJØKENINNREIING	~
BLAD 5 DØRER OG VINDAUGE	~

BUSTAD, 1 HØGD (1½ H.)
4 (6) ROM OG KJØKEN

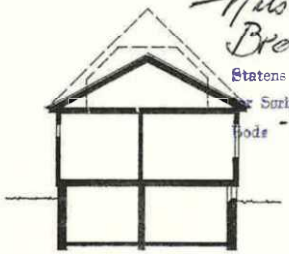
GRUNNFLATE 11,7 M x 7,0 M	81,9 M²
BUSTADFLATE	81,9 M²

TEIKNA AV ARKITEKT MNAL
JOHAN LINDSTRØM
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, 25/4-51

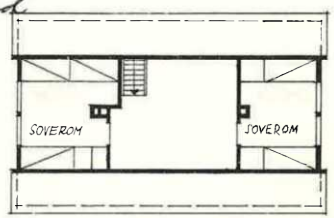
TEIKNINGANE ER UTFØRTE ETTER OPPDRAG FRÅ NOREGS SMÅBRUK- OG BUSTADBANK, OG PÅ GRUNN AV EI SERSKILD LØYVING KAN ARBEIDSTEIKNINGANE SELJAST FOR KR. 35,- PR. HUS UTAN OMSYN TIL OM DET SKAL TAKAST LÅN I BANKEN.



Hilo Tilsung.
Brønnøysund
Statens Distriktsarkitekt
for Sørlige Nordland
-7. DES. 1961
Bodø
Nesn.



SNITT



LOFT



KJELLAR



1. HØGDI

1M 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 M

MÅLESTOKK

TYPE 20÷

TIL DENNE TYPEN HØYRER FØLGJANDE MÅLSETTE ARBEIDSTEIKNINGAR:

BLAD 1 PLAN OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2 4 FASADER	~
BLAD 3 TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 4 KJØKENINNREIING	~
BLAD 5 DØRER OG VINDAUGE	~

BUSTAD, 1 HØGD (1½ H.)
4 (6) ROM OG KJØKEN

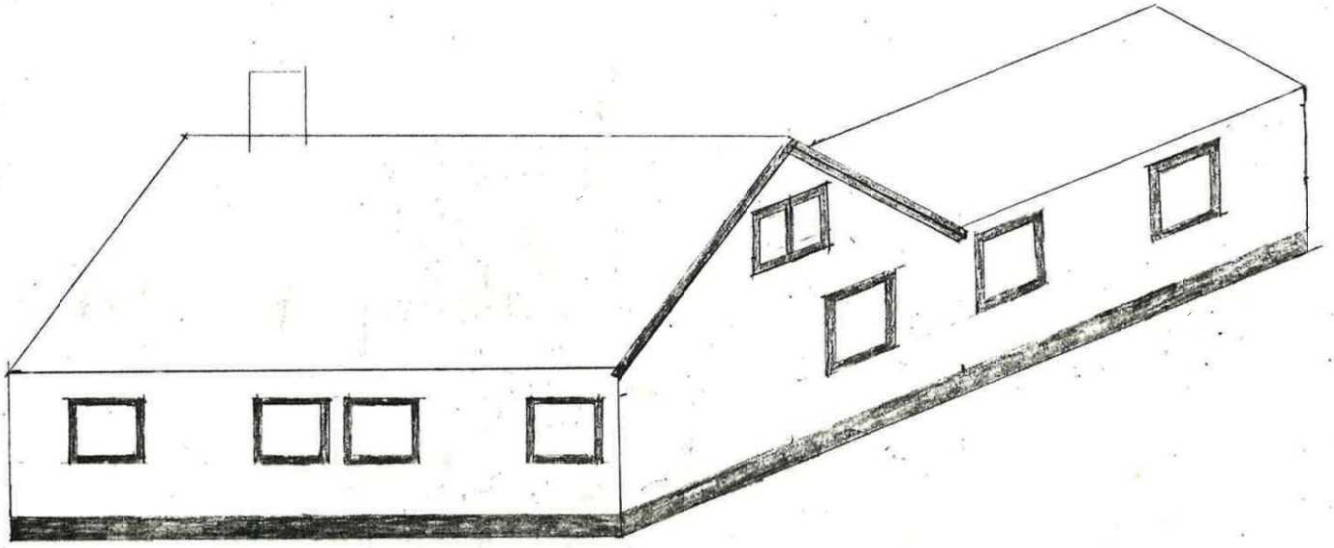
GRUNNFLATE 11,7 M x 7,0 M	81,9 M²
BUSTADFLATE	81,9 M²

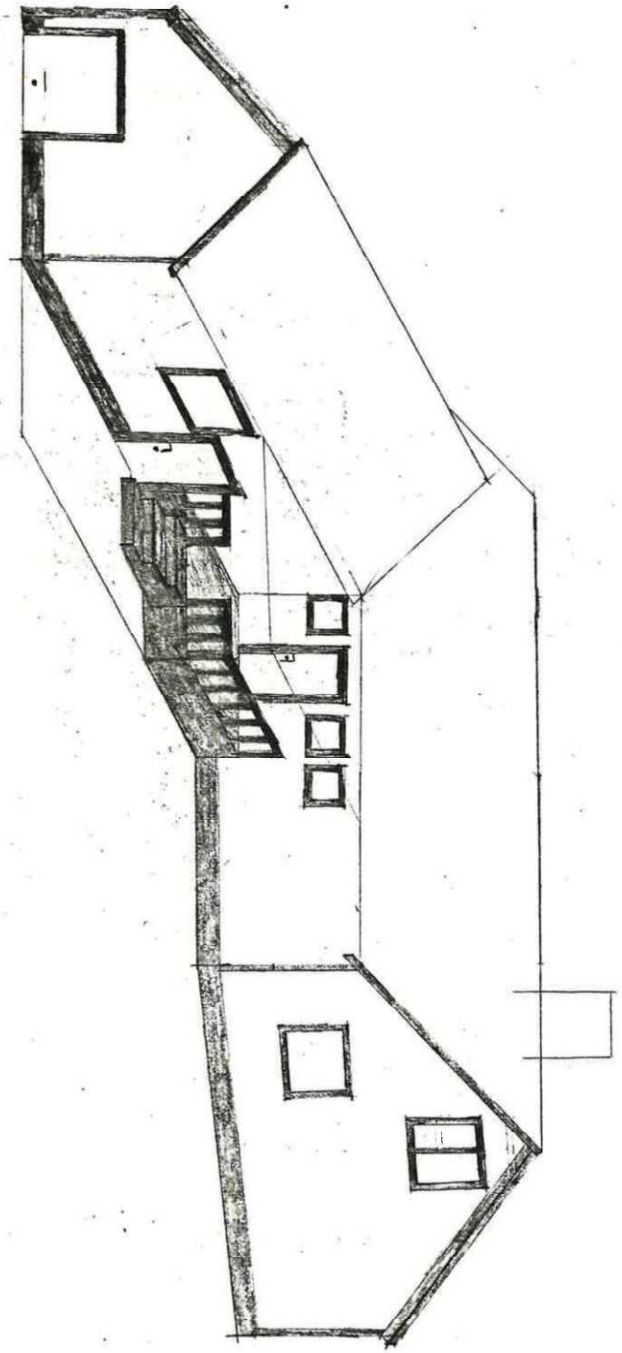
TEIKNA AV ARKITEKT MNAL
JOHAN LINDSTRØM
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, 25/4-51

TEIKNINGANE ER UTFØRTE ETTER OPPDRAG FRÅ NOREGS SMÅBRUK- OG BUSTADBANK, OG PÅ GRUNN AV EI SERSKILD LØYVING KAN ARBEIDSTEIKNINGANE SELJAST FOR KR. 35,- PR. HUS UTAN OMSYN TIL OM DET SKAL TAKAST LÅN I BANKEN.

Fasade: Øst - nord Mål 1:100

Bygghus: Nils Ulvang, Salhus





Fasade: Front sør - vest

Bygg nr.: Nils Ulvang i Salhus

Målt: 1:100

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Salhus			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak** / **Sak nr.**
Tilbygg	Garasje og vaskerom	4.6.80	23.6.80 / 134/80
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Nils Ulvang		Salhus, Brønnøysund	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
-----"-----			
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
-----"-----			

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

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Mellom garasje og vaskerom må det monteres brannherdig dør B15.
- Vaskerom mangler ventilasjon.

Arbeidet må være utført innen: 1.8.81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. innen samme dato

Sted og dato		Stempel
Brønnøysund	21.1.81	Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

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

BRØNNØY KOMMUNE

Ark.: L42 Jnr: TE 888/92

SAKNR:	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
B.98/92	Bygningsrådet	3/6/92

Saksbehandler: BJØRN M. JOHANSEN

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE I JEKTSKIPPERVEIEN 21. DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN M.H.T. GARASJENS STØRRELSE OG UTNYTTELSESGRAD.

Henvendelse fra: STIG BÆRØY
Datert: 11.05.92 Mottatt: 11.05.92

Saksframlegg.

Byggemelding vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.

Det er ikke kommet merknader til byggeplanene.

Søknaden omfatter bygging av garasje på 49.8 m².

Søkeren skriver i sin søknad om dispensasjon:
Som selstendig næringsdrivende trenger jeg en garasje av denne størrelse. Da jeg har utstyr som trenger mye plass. En mindre garasje betyr at mye utstyr må stå utendørs, og dette vil ikke være heldig for mye av det.

Vurdering.

Reguleringsplan.

Reguleringsplanen har bestemmelser om at garasje skal ha maksimalt størrelse på 35 m² og utnyttelsesgraden i området er 0.1.

Utnyttelsesgrad på 0.1 er så lav at dette ikke er realistisk i den type bområder vi har. Stort sett samtlige i området har større utnyttelse på eiendommene enn 0.1.
Utnyttelsesgraden bør endres ved første reguleringsendring for området. Utnyttelsesgraden bør økes til min. 0.2.

Bolighuset på eiendommen har en grunnflate på ca. 117 m².
Bolighuset inneholder for øvrig også en garasjedel.
Tomtearealet er ca. 780 m². Dette tilsier en utnyttelsesgrad på 0.18. Dersom det oppføres en garasje på 49.8 m² på tomta vil utnyttelsesgraden øke til 0.27.
En garasje på 35 m² vil føre til en utnyttlsesgrad på 0.24.

Bygningssjefen mener derfor at tomta har en så stor utnyttelse at garasje på nærmere 50 m² ikke bør tillates bygd.

I den nye reguleringsplanen for Bjørnåsen/Salhusåsen skal garasje ha maks. areal på 40 m².

Bygningssjefen finner ikke grunnlag for å gå ut over de arealbegrensninger som er satt i nyregulerte områder i nærheten.

Under henvisning til ovenstående vil bygningssjefen anbefale at bygningsrådet gjør slikt

vedtak:

1. Brønnøy bygningsråd finner ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Salhus Nord m.h.t. garasjestørrelse og utnyttelsesgrad.

2. Dersom garasjens størrelse reduseres til ca. 40 m² vil søknaden kunne imøtekommes.
   Reviderte tegninger må evt. innsendes bygningssjefen for godkjenning.
   Bygningssjefen delegeres myndighet til å gi dispensasjon ved evt. revidert søknad.

3. Vedtaket kan i henhold til Plan- og bygningslovens § 15 samt forvaltningslovens § 28 påklages til Fylkesmannen i Nordland. Hva klagegang m.v. angår vises til vedlegg.

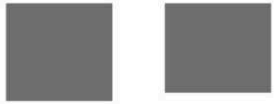
Per Lind
bygningssjef

Bygningsrådet behandlet saken den 03.06.92, saksnr. 98/92.

VEDTAK :

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Melding sendt:
STIG BæRØY



Eiendomsnr: 1813 - 105/163/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	ULVANG
Beregnet areal	414.2	Arealmerknad	
Etablert dato	10.08.1962	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	2500 Jektskipperveien 21	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
187597579		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	26.09.2019	26.09.2019				105/574, 105/20, 105/245, 105/163, 105/352, 105/389, 0/0
Skyldeling (SK)	Skyldeling	10.08.1962				105/163, 105/62	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
[redacted]	BÆRØY WERNER	JEKTSKIPPERVEIEN 21	8907 BRØNNØYSUND
	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
	HARGAUT-BÆRØY HERDIS I	JEKTSKIPPERVEIEN 21	8907 BRØNNØYSUND
	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7265593.0	371590.0	0.0	Ja	414.2		

Bygningsnr : 187597579

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	152.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	152.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	1
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	2500 Jektskipperveien 21	H0101	105/163	131.0	5	1	1	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			37.0	0.0	37.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	115.0	0.0	115.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	152,0	0,0	152,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

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

Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7265593.0	371590.0	0.0	Nei


105/566
105/561
105/453
105/452
105/456
105/455
105/454
105/514
105/42
26
105/71
24
105/409
25
105/144
22
105/448
105/404
23
105/389
105/163
21
105/20
19
105/245
6
N
Grunnkart over 105/163
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
24.02.2026
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE


B19
Boliger
%-BYA=25%
PARKBELTE
N
Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
25.02.2026
Målestokk 1:500

PlanID: **2003003**
V.dato: **18.06.2003**

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SALHUS - SØNDRE DEL, datert 30.05.02, revidert den 17.12.02.

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 30 og B 31)*

1 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som viktige friluftsområder skal sikres både på land og i sjø. Planen skal ivareta intensjonene i Trafikksikkerhetsplanen vedtatt den 05.05.00.

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 (B1-B 28)
Konsentrert småhusbebyggelse (B 29 – B 37)
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B 30 – B 31)*
Forretninger (F1 – F 2)
Industri/lager (I/L 2, I/L 3)
Offentlig formål, skole (O 1)
Offentlig formål, barnehage (O 2)
Almennyttig – forsamlingslokale (A 1)
Naust/sjøhus (N/S 1 – N/S 9)

2.2 **Landbruksområder.**
Landbruksområder generelt. (L 1 – L 2)

2.3 **Offentlige trafikkområder.**
Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger
Parkering (T 1 – T 2)
Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 **Friområder.**
Park, idrett, lek. (FR 1 – FR 4)

2.5 **Fareområder**
Trafo/høyspenningsanlegg

2.6 **Spesialområder**
Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)
Friluftsområder i sjø (FLS 1)
Småbåtanlegg på land (SP 3, SP 4)
Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2, SP 5)
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Parkbelte i industristrøk
Frisiktsone veg

2.7 **Fellesområder**
Felles adkomst/parkering
Felles lekeplass (LEK 1 – LEK 3)

2.8 **Kombinerte formål**
Forretning/bolig (F/B 1 – F/B 2)
Forretning/kontor (F/K 1- F/K 2)

Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 5)
Havn/industri/fiskeriformål (H/I/F 1 – H/I/F 4)

§ 3 *FELLES BESTEMMELSER*

Byggegrenser.

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

3.2 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålsgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.

Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

Form og fasader.

3.4 I de regulerte boligformålene 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 skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Tekniske anlegg/Kiosker.

3.5 Kiosker, utsalgsboder, pumpestasjoner, mindre transformatorkiosker og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.

Ubebygd areal.

3.6 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafikksikker utkjøring til offentlig veg.

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

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG: (B 1- B 28).

4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Plassering i forhold til terrengets topografi kan det også legges vekt på der dette er naturlig. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet.
Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet.

4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.

4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger bygge-melding for boligen.

4.1.3 **Tillegg for B 7:**
Området kan bebygges med boliger i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal ha maks bredde på 5,0 m og skal være fri for rekkeverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 80 m². Maks. gesimshøyde: 3,7 m. Gavlvegg skal vende mot sundet. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.

4.1.4 **Tillegg for B 25 og B 26:**
Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Dette innebærer at eventuelle tiltak i områdene ikke kan igangsettes før rette myndighet etter kulturminneloven har behandlet saken.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B 29, B 32 – B 37)

4.1.3 Arealene i områdene B 29, B32 – B 37 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet. Mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå skal være maks. 8.3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.
For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

4.2.1 **Tillegg for B 35:**
Før det igangsettes bygging i B 35 skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området.

4.2.2 **Tillegg for B 37:**
Før det igangsettes bygging, skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingplan for området. Under planleggingen av området må det tas hensyn til nærliggende bygninger i forhold til utsikt og adgang til sjøen og området for marina. Eventuell steinfylling skal avsluttes med maskinmur. Offentlig kloakk skal tilknyttes før boligene tas i bruk. Området skal oppryddes i henhold til Forurensningsmyndighetenes krav.

KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (B 30 – B 31)*

4.3 Arealene i områdene B 30 – B 31 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

For tomt B 30 skal mønehøyde være maks 7, 5 m og gesimshøyde maks 5,0 m.
For tomt B 31 skal mønehøyde være maks. 8,3 m og gesimshøyde maks 5,8 m.
Høydene måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.

For enhver boenhet skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til

langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

OMRÅDER FOR FORRETNINGER: (F1 – F2)

4.5 Områdene skal bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

INDUSTRI/LAGER: (I/L 2, I/L 3)

4.6 Områdene skal nyttes til lager- og servicevirksomhet. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m. Jfr. tekniske forskrifters § 4-2.

4.6.1 **Tillegg for I/L 3:**
Arealbruken for området I/L 3 avklares endelig etter at Riksantikvaren som frigivningsmyndighet har behandlet søknaden om frigivning av kulturminnene som er berørt av planen.

ALMENNYTTIG (A 1)

4.7 Området skal nyttes til forsamlingslokale, med mulighet for omdisponering til formål forretning-/kontor. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifter § 4.2.

4.8 **OFFENTLIG FORMÅL, SKOLE (O 1)**
Området skal nyttes til skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

4.9 **OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE (O 2)**
Området skal nyttes til barnehage/skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

NAUST/SJØHUS (N/S 1 – N/S 9)

4.10 Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust/sjøhus Hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres sjøhus i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m2. Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3.7 m. og 5.2 m. Gavlvegg skal være rettet mot Salhussundet.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Yttervegger skal Ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling sprosser i tre.

4.10.1 **Tillegg for N/S 7:**
Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.
Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge.

5 ***LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 2)***

5.1 Landbruksområdene, L 1 og L 2 skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdrift.

6 *OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)*

Avkjørsler

6.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

Havneområde i sjø

6.2 Sjøområdet (HS) skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetrafikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge etter anvisning fra havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

7 *FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)*

Friområder (FR 1 – FR 4)

7.1 I friområdene kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

8 *FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)*

8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

9 *SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 6)*

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)

9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde.

9.2 **Friluftsområder i sjø (FLS 1)**
Området skal ha eksklusiv bruk til bading, brettseiling og lignende.
Fortøyningsanlegg og opplag av båter tillates ikke.

9.3 **Småbåtanlegg på land (SP 3)**
Området skal benyttes til fasiliteter i tilknytning til småbåthavn som klubbhus, slipp, bunkeringsanlegg, landfeste for flytebrygger etc.
(SP 4)
Området skal benyttes til forankring/landfeste for flytebrygge/marina. Opplag av båter er ikke tillatt i dette området.

9.4 **Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2 og SP5)**
Sjøområdene skal benyttes til marina med nødvendig adgang til utlegging av fortøyningsanlegg m.v. etter anvisning fra havnevesenet.

9.5 Område for drift av kommunalteknisk anlegg
I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløp.

9.6 **Parkbelte i industristrøk**
Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig. De kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

9.7 **Frisiktssone veg**
Innenfor disse område som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebaners plan.

10 *FELLESOMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 7)*

10.1 **Felles avkjørsel.**
Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel for tilgrensende eiendommer.

10.2 **Felles lekeplass. (LEK 1 – LEK 3)**
I områdene som i planen er definert som LEK kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i føreste rekke til eiendommer som grenser til- eller har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

11 *KOMBINERTE FORMÅL* (PBL. § 25, 2. ledd)

Forretning/bolig: (F/B 1 – F/B 2)

11.1 Områdene kan kombineres med bolig- og forretningsformål hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være 8.3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning(møneretning) parallelt med veg.

Forretning/kontor: (F/K 1, F/K 2)

11.2 Området skal nyttes til forretning- og kontor. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terreng-nivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m.

Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 5)

11.3 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet.
Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.
Intensjonene i reguleringsplanen for omr. F/K/I 5 på gnr. 105/39, (stenging av avkjøring til Rv. 76), gjelder ikke før eiendommen har skiftet eier.

Områder for Havn-/Industri/Fiskeriformål: (H/I/F 1 – H/I/F 4)

11.4 Arealene skal nyttes til havne-/industri- og fiskeriformål med tilhørende kaier, adkomstveger og parkeringsarealer.
Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet.
Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 12,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Salhus, søndre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 18.06.03, sak 0042/03.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Alf Harald Aune
Saksbehandler

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn) Brønnøy

MÅLEBREV

J nr 53/-82.
Målebrev nr

Målebrev over – parsell av gnr. 105, bnr. 382.

G nr	B nr	Festenr
105	389	

Bruksnavn: "Ulvang I"

DAGBOKFØRT
22.MAR83 00891
SORENSKRIVEREN I BRØNNØY
Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato: 09.09.82.

holdt – kart- og delingsforretning.

Beskrivelse av forretningen

Parsellens hjørnepunkt er koordinabbestemt og koordinatene er påført målebrevskartet.

Areal: 406 m2.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn: Brønnøy kommune v/ordføreren.

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn: Arnt Hoff.

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Brønnøysund, den 09.09.82.

Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2:81
K-blankett 58.14 – Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
105	389	

MÅLEBREVSKART

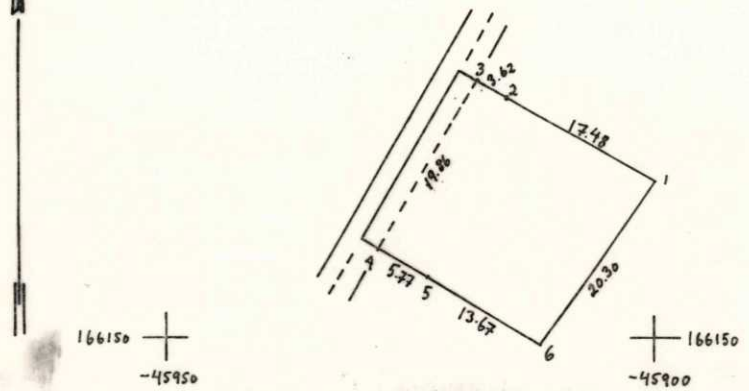
Representasjonspunkt: X 166160.00 Y -45915.00 Z

Koordinatsystem: Fjellanger Widerøe trg 24

Kartblad:

Målestokk: 1:500

Areal: 406 m²



KOORDINATER		
Pkt nr.	X-koord.	Y-koord.
1	166166.26	-47900.13
2	174.75	915.41
3	176.52	918.57
4	159.19	928.28
5	156.33	923.27
6	149.42	911.47

K-blankett 58.38 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo

359

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

~~Avskrift av~~ ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1243 B 62-108

Brønnøy sorenskriverembede

Skylddelingsforretning

Tirsdag, den 3 Juli 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Salhusberget.

g.-nr. 105 br.-nr. 62 av skyld mark 0,15 i Brönnöy herred. Forretningen er forlangt av Martin Aakeröy.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige.

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren Martin Aakeröy og kjöperen Nils Ulvang.

Nabo Agnes Haugen, bnr. 2o.var vaslet og mödte.

Mennene valte til formann Joh. A. Moe.

Over ~~de~~ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 0,4 dekar. I alt 0,4 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Grensen tar til med + i satt stein i grensen mot bnr. 2o.og går i N.O. retning 2o.m. til + i satt stein, vinkler her og går i S. O. retning 2o.m. til + isatt stein, vinkler atter og går i S. V. retning 2o.m. til för hugget + i berg i bnr. 2o.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Eneret: Sem & Stenersen f. Oslo 3-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1243/70
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 13:36

360

grense og følger dette bruks grense 2o .m. i N.v. retning til först beskrevne merkestein.

Tomtas störrelse blir o,4 .dekar og består av udyrkbart land, (Bergland.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

361.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,01 mark.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.14. "

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

Denn fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Ulvang"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Joh A. Moe skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Joh A. Moe Lindberg Mosheim Simon Blumstveit

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1243/70
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 13:36

362.

Går til jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

den 19

formann. sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 105 b.nr. 163

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

217

(Stempelm. kr. 225,-).

Avskrift av dagbok nr. 2572 1969 - 18/12.
~~Vedlegg~~ til
Brønnøy sorenskriverembede

E r k l æ r i n g .

Underskrevne grunneiere i Brönnöy kommune gir med dette Brönnöy Vassverk A/L rett til uten vederlag å legge ned i gröft hoved-ledninger og stikkledninger med tilbehör over våre eiendommer med tilhörende arbeider, transport, kontroll av ledningene og rett til å utföre utbedrings- og reparasjonsarbeider.
Anleggsarbeidet skal foregå over innmark på den tid av året som gir minst avlingsskader.
Eventuelle skader på jord - dreneringssystem og avling skal erstattes av andelslaget.
Som takstinstans for påförte skader godtaes Brönnöy jordstyre.
Denne erklæring blir å tinglyse på våre eiendommer.

Gnr. 93 bnr. 3 Nordnes Jan Saltermark Toftsundet	Gnr. 93 bnr. 38 John Sandöy
Gnr. 93 bnr. 1 + 4 Nils Jæger Toftsundet	Gnr. 93 bnr. 7 Toft Trygve Ebbesen
Gnr. 93 bnr. 57 Kåre Olsen Toftsundet	Gnr. 93 bnr. 13 Solberg Jan Saltermark Toftsundet
Gnr. 93 bnr. 19 Torbjörn Ovesen Toftsundet	Gnr. 97 bnr. 3 Haldor Haakonsen
Gnr. 93 bnr. 50 Kristoffer Ovesen Toftsundet	Gnr. 93 bnr. 47 Oliver Johnsen Toftsundet
Gnr. 97 bnr. 16 Gunnar Gundersen	Gnr. 93 bnr. 40 Trygve Nilsen
Gnr. 93 bnr. 24 Paul Pettersen	Gnr. 93 bnr. 36 Halvdan Pedersen
Gnr. 93 bnr. 6 og 10 Egil Edvardsen	Gnr. 93 bnr. 48 Hartlöv Pedersen
Gnr. 93 bnr. 5 Trygve Kjellsand	Gnr. 93 bnr. 20 Roald Ebbesen
Gnr. 93 bnr. 43 Fredrik Benjaminsen	Gnr. 93 bnr. 59 Kristian Warholm

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2512/70
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 13:36

219

gnr. 93 bnr. 17 U.L. Fremgang Börge Saltermark, formann	gnr. 93 bnr. 8 Paul Nordvik
gnr. 93 bnr. 54 Birger Johansen	gnr. 93 bnr. 66 -Skogly Rolf Kildal
gnr. 93 bnr. 58 Peder J. Nystad	gnr. + 93 bnr. 12 Greger Ebbesen
gnr. 93 bnr. 34 Hans Olsen	gnr. 97 bnr. 12 Skogly Olav Torgvær
gnr. 93 bnr. 41 - 42 Harald Torgnes Toftsundet	gnr. 93 bnr. 15 - 16 Myrvold Bjarne Saltermark
gnr. 93 bnr. 30 Arthur Pedersen	gnr. 96 bnr. 10 Ole Gullvik
gnr. 93 bnr. 55 Knut Storöy	gnr. 96 bnr. 14 Bjarne Olsen
gnr. 93 bnr. 91 Tore Ebbesen	gnr. 90 bnr. 13 Edv. Horn Nordhus
gnr. 93 bnr. 27 Harry Ebbesen	gnr. 94 bnr. 26 Dagfinn Horn
gnr. 93 bnr. 28 Rolf Storöy	gnr. 94 bnr. 3 Borghild B. Johansen Nordhus

221

gnr. 97 bnr. 8 Nyheim — gnr. 96 bnr. 21 Lykkebo
Arne Saltermark — Aage Torgersen
Toftsundet

gnr. 94 bnr. 12 og 16 Norheim — gnr. 94 bnr. 28 Tinnhaug
Arthur Normann Nilssen — Karle Johansen

gnr. 96 bnr. 11 — gnr. 96 bnr. 13 Myrstad
Johs. Haugen — Harald Benjaminsen

77

gnr. 96 bnr. 3 — gnr. 93 bnr. 68 Skogtun
Johan L. Horn — Fridtjof Storöy

gnr. 94 bnr. 22 — gnr. 96 bnr. 19 Myrvold
Kristian Lilleås — Edvard Sörnes
Solveig Lilleås

gnr. 95 bnr. 1 — gnr. 94 bnr. 5 Nordhus
Magnus Stephansen — Einar Torgersen
Kvalöen — Hjördis Torgersen

gnr. 96 bnr. 17 Fjellhaug — gnr. 96 bnr. 2 Fjellro
Oskar Olsen — Bjarne Skeide

gnr. 94 bnr. 11 — gnr. 94 bnr. 1 Nordhus
Jan Johansen — Alf Johansen

gnr. 96 bnr. 15 Sverresborg — gnr. 94 bnr. 19 Asplund
Sverre Ebbesen — Arvid Nilssen

223

Feste nr. 299 av

Gnr. 104 bnr. 1 Torgtun — Gnr. 90 bnr. 35
Magne Torgersen — Arne J. Ovid

Gnr. 104 bnr. 1-feste nr. 260 — Gnr. 90 bnr. 2
Lorents Pedersen — Leif Skipsfjord
Peder Skipsfjord

Gnr. 96 bnr. 8 Lyngseth — Gnr. 90 bnr. 3
Trygve Ödegaard — Hartlöv Olsen
Hansine Olsen

Gnr. 94 bnr. 31 Skogly — Gnr. 91 bnr. 2
Richard Olsen — Alf Hansen

Gnr. 94 bnr. 17 Engen — Gnr. 90 bnr. 26
Jens Engen — Arne Myhre

Gnr. 96 bnr. 20 Nyheim — Gnr. 91 bnr. 13
Gudny Bakkesjö — Dagny Gangstö

Gnr. 96 bnr. 7 Tronstad — Gnr. 91 bnr. 35
Alfred Hårsvær — Terje Nilsen

Gnr. 96 bnr. 1 Fjellsöy — Gnr. 91 bnr. 18
Harry Ödegaard — Oskar Nilsen

Gnr. 90 bnr. 1 — Gnr. 91 bnr. 24
Arne J. Ovid — Anna Marthinsen

225

Gnr. 91 bnr. 36
Leif Marthinsen

Gnr. 91 bnr. 14
Ole Iversen

Gnr. 91 bnr. 37
Henny Nilssen

Gnr. 91 bnr. 26
Henry Krokstad

Gnr. 90 bnr. 12
Öivind Johansen

Gnr. 90 bnr. 19
Yngvar J. Gullvik

Gnr. 90 bnr. 17
Walter J. Brakhom

Gnr. 90 bnr. 25
Ludvig Brakholm

Gnr. 90 bnr. 31
Johan J. Toft

Gnr. 90 bnr. 34
Alf Larssen

Gnr. 89 bnr. 1
Sigvall Ormöy

Gnr. 89 bnr. 3
Kato J. Ormö

Gnr. 90 bnr. 38
Johan Johansen

Gnr. 90 bnr. 27
Axel Larssen

Gnr. 97 bnr. 1 Saltermark
Asle Saltermark

Gnr. 96 bnr. 23 Aasseth
Robert Horn

Gnr. 104 bnr. 532 Soltun
Bjarne E. Johansen

Gnr. 104 bnr. 544 Skogstad
Torbjörn Sörnes

Gnr. 104 bnr. 273 Indre Hestöy
Kristian Nilsen

Gnr. 96 bnr. 22 Fjellstad
Jarle Kjörvik

Gnr. 104 bnr. 263
Leif Lorentzen

Gnr. 104 bnr. 553 Fageräs
Eldor Larsen

Feste nr. 175 av
Gnr. 104 bnr. 1 "Vesletun"
Henry Iversen

Gnr. 105 bnr. 42 Bergstad
Petter Hornsnes

Gnr. 105 bnr. 43 "Sjögård"
Bjarne Laukholm

Gnr. 105 bnr. 98 Sollund
Kåre Laukholm

226

Gnr. 105 bnr. 101 Sjötun
Karl Sandvær

Gnr. 105 bnr. 163 Ulvang
Nils Ulvang

Gnr. 79 bnr. 2
Kristian Olaussen
Skillebotn

Gnr. 105 bnr. 63
Johan Ebbesen
Salhus, Brönnöysund

Gnr. 105 bnr. 222/223
Henrik Fagerland
Salhus, Brönnöysund

Gnr. 83 bnr. 9 Fjellheim
Arne Evensen

Gnr. 83 bnr. 12 Skårvold
Henry Nilsen

Gnr. 80 bnr. 9 Brobakken
Georg Grøttheim

Gnr. 80 bnr. 45 Solstad
Magnar Lorentsen

Gnr. 80 bnr. 2 Skogmo ytre
Erling Gregersen

Gnr. 104 bnr. 1 } Ad prestegårdsgrunn på Hestöya og Biskopholmen
Brönnöy prestegård (i h.t. kart som vedlå söknaden fra vann-
Oslo 18. oktober 1969 verket):
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt
Oskar Skjærseth/Jan Ove Tidem.

Gnr. 104 - feste nr. 30 Nybråten
i Brönnöysund
Eilert A. Mörk
eier
Randi Mörk
hustru

JEKTSKIPPERVEIEN 21

Nabolaget Salhus vest - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Gregerskaret Totalt 5 ulike linjer	**6 min** 0.5 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**8 min**

SKOLER

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) 421 elever, 25 klasser	**10 min** 0.9 km
Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) 347 elever, 21 klasser	**7 min** 3.3 km
Brønnøysund videregående skole 444 elever	**6 min** 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

> «Flott beliggenhet, 10 m fra sjøen og stille og fredelig og flott utsikt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD

Veldig trygt

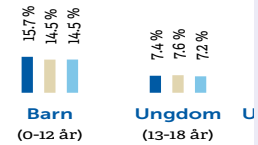
KVALITET

Bra 74/100

NABOSKA

Godt venns

ALDERSFORDE



BARNEHAGER

Salhus barnehage (1-	
45 barn	
Soltun barnehage (1-	
25 barn	
Kløvermarka barneha	
75 barn	

DAGLIGVARE

Coop Extra Salhus	
Post i butikk, PostNor	
Rema 1000 Brønnøys	
Post i butikk	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

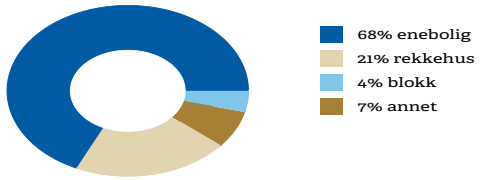
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Salhushallen Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
Salhus skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.6 km
Feel24 Salhus	**11 min**
Brygga Trimsenter	**5 min**

BOLIGMASSE

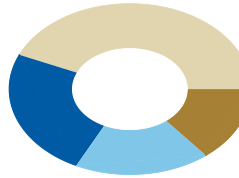


VARER/TJENES

Cuben Kjøpesent

Apotek 1 Brønnø

ALDERSFORDE



FAMILIESAMME



SIVILSTAND

Gift

Ikke gift

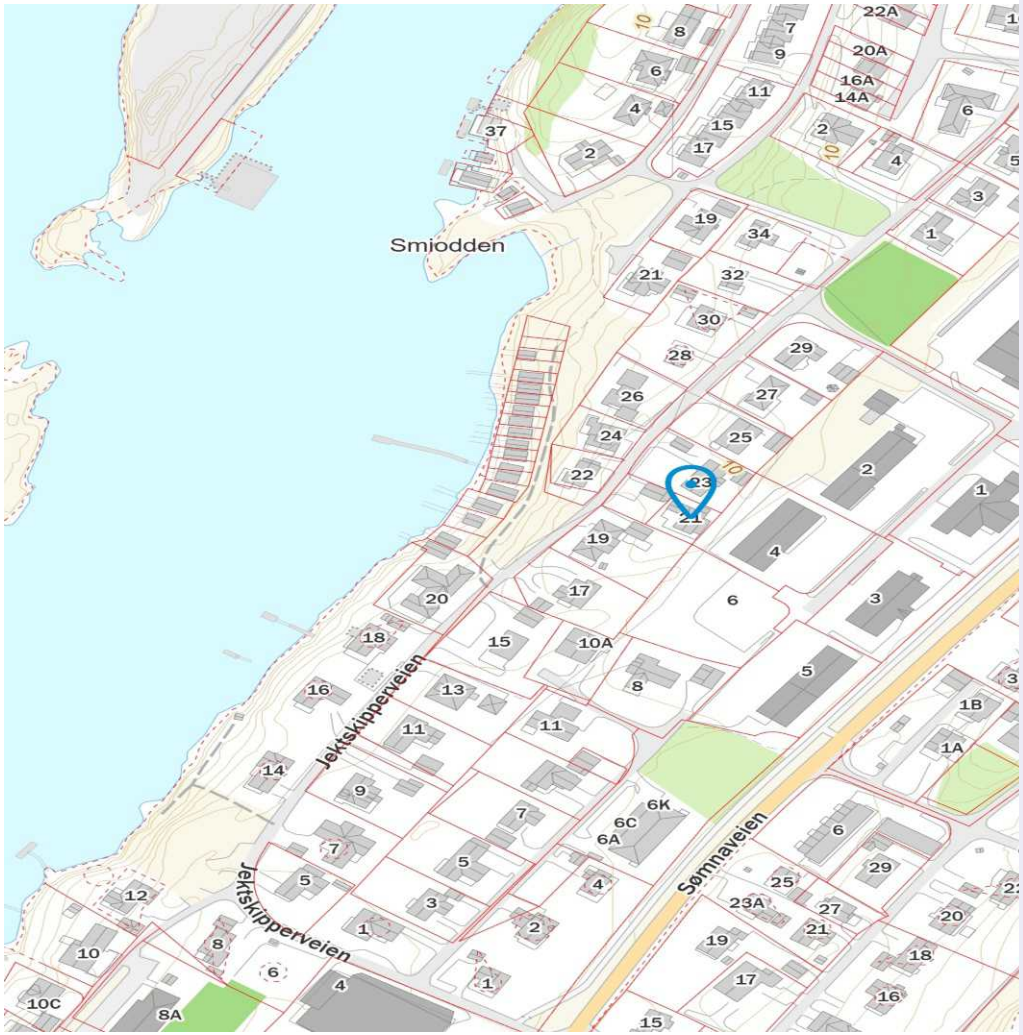
Separert

Enke/Enkemann

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

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

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: 86260011 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Jektskipperveien 21, 8907 Brønnøysund.
Gnr. 105, Bnr. 163 og Gnr. 105, Bnr. 389, 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: 86260011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no