



Velkommen til

Mosheimvikran 15
8908 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mosheimvikran 15
8908 Brønnøysund

Betydelig oppgradert enebolig | Alt på ett plan | 4 soverom | Garasje m/elbillader | Pergola og flott tomt

Velkommen til Mosheimvikran 15 - en lys og trivelig enebolig med landlige omgivelser på Mosheim, kun ca. 4 km fra Brønnøysund sentrum.

Boligen er opprinnelig oppført i 1985, men har gjennomgått en omfattende innvendig oppgradering i 2021. I forbindelse med dette ble overflater og installasjoner fornyet, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Her finner du en hyggelig stue med vedfyring, et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, et romslig bad, separat toalettrom samt fire gode soverom.

Garasjen er også oppgradert innvendig, og det er installert elbillader. På eiendommen er det i tillegg oppført en pergola på terrassen, som gir en lun og hyggelig uteplass. Parkeringsmulighetene er gode, både i garasje og på egen tomt.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Omkostninger	kr	108 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590
BRA/BRA-i		157 m² / 112 m²
Antal soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1985
Tomt		1 141 m² eiet tomt
Energimerke		

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

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Mosheimvikran 15, 8908 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 107, Bnr. 35, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 425 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 108 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 329,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2025 og neste tømming etter ordinær rute vil bli i 2027.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 480,- per år fordelt på 6 terminer, faktureres av Søndre Helgeland Miljøverk IKS (SHMIL).

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: 112 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 157 m²
TBA: 98 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
4
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
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 141 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Relativt flat tomt med plen, parkering og terrasser.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn av stedlige masser og tilkjørt sand. Det er ringmurer på boligen og eier har renovert og utbedret drenering langs murer i 2024. Ringmur som leca-blokker med pusset/slemmet utside. Stedvis synlig vorteplast. Eiendommen er relativt slett og det er begrenset fall fra murer. Det er ikke observert stående vann ved befaring og det er lagt drensrør fra ringmurer og ut av eiendommen.

Byggeår
1985 ifølge kommunen. Garasje fra ca. 1991 ifølge tegninger/byggevedtak.

Innhold
ENEBOLIG
BRA-i 112 m²: Entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og 4 soverom.

GARASJE
BRA-e 45m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger. Boligen er opprinnelig godkjent med 3 soverom, men det er blitt foretatt en bruksendring hvor tidligere boder er ombygd til et ekstra soverom. Se vedlagte ferdigattest for bruksendring datert 16.09.24. For øvrig er det siden byggeår gjort mindre endringer av romløsningene, som ikke er søknadspliktig.

Standard
Enebolig med byggeår 1985 som i 2021 ble totalrenovert innvendig der romløsning ble endret og alle vegger, installasjoner og overflater ble fornyet. Standard er normal og typisk for renoveringsår. Under følger beskrivelse av standarden iht. vedlagt tilstandsrapport.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer slik som Kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn med micro og nedfelt koketopp. Det er montert komfyrvakt og fuktføler med automatisk avstenging for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avkast ut vegg. Eier opplyser at det er byttet deler i viften/styring.

Bad/vaskerom:
Bad fra 2021 med flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er avrettet og har banemembran lagt av firma. Vegger med baderomsplater og malt panelbord i himling. Av inventar er det dusj med kar, baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap over, vegghengt toalett og tilkobling for vaskemaskin bak skyvedører. Ventilasjon som balansert ventilasjon med tilluft under dørblad. Hulltaking ble utført i vegg bak dusj. Dette ga ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen. Målingen viste under 8 vektprosent, som er tørt.

WC-rom:
Toalettrom med vegghengt wc og servant. Overløp fra innebygget sisterne til bad.

Pipe og ildsted:
Pipe som elementpipe med vedovn i stue. Flis på gulv under vedovn og stein på pipe og brannmur bak vedovn. Feieluke plassert innerst i krypekjeller og har noe vanskelig adkomst for tømming og inspeksjon. Noe brist i ildfast stein, men vurdert som normal bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater som malte slette vegger og malte plater. Himlinger som malte panelbord. Gulv som fliser og laminatgulv. Eier opplyser at det er lagt varmefolie i alle gulv unntatt bad/vaskerom der det er lagt varmekabler.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille som trebjelkelag med stubbloftsgulv og krypekjeller. Målt ca. 18mm avvik på gulv i stue/gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:
Vannforsyning som plast (rør-i-rør) fra 2021. Fordelerskap plassert på vegg på wc med overløp til badegulv. Stoppekran i fordelerskap på både varmt og kaldt vann.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast med lufting over tak.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat er plassert på krypeloft.

Varmepumpe:
Varmepumpe luft/luft montert i stue.

Varmtvannstank:
2 stk Beredere på ca. 150 liter plassert i krypekjeller og Quooker for kokende vann i kjøkkenkran. Berederne er av typen hurtigberedere.

Elektrisk anlegg:
Elektriskanlegg fra 2021 men ny kurs til garasje i 2024.
Lagt ned jordkabel og utvendig målerskap. Innvendig sikringsskap med underfordeling i garasjen. Samsvarserklæringer foreligger.

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

TG2 - Utvendig:

- Vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Gjelder utvendig vannledning og avløpsrør fra septikkum.

- Nedløp og beslag:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstige er vanskelig tilgjengelig etter at paviljong ble bygget.

TG2 - Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm i stue/gang. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Krypekjeller:
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

- Bad/vaskerom:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet, dette gjelder ytterdør ved dusjen. Sluk er plassert under dusj.

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: Boligen ble totalrenovert innvendig 2020/21 hvor det ble etablert nytt våtrom. Alt av arbeid på gulv med tettesjikt, membran, sluk og rør utført av Bjørn Helge Reitan A/S og Brønnøysund Rør A/S. Vegger og himling utført av tidligere eier. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Pkt. 4: Ja, det har vært fuktlekkasje i tak på bolig og garasje. Begge deler utbedret av forrige eier, ingen tegn til skader i mitt eie. Vises i undertak i bolig hvor det har vært fukt. Nytt tak på bolig lagt i 2003 da eksisterende pappshingeltak viste tegn til lekkasje. Nytt undertak og Decra lagt. Arbeid utført av Snekker Terje Elstad og ufaglært håndverker.

Nytt garasjetak lagt da eksisterende pappshingeltak viste tegn til lekkasje. Plannja Regent lagt etter at eksisterende pappshingeltak ble gått over og tettet som undertak. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Pkt. 5: Ny røykrørsgjennomføring innsatt etter avvik under tilsyn, ny ovn installert samtidig. Utført av faglært i 2014.

Alle vegger utvendig foruten yttervegg i sør byttet/oppgradert siste 8 år. Asfaltplater, Tyvek vindstopp, musbånd montert. PVC Vinduer montert. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Pkt. 7: Installert elbil lader i garasje. Utført av faglært i 2025.

Elektrisk installasjon garasje (lys og stikk), i sammenheng med renovering. Utført av faglært i 2026.

Renovert garasje etter funn av museekskrementer. Revet kledning innvendig, byttet ut all befengt isolasjon. Satt inn nytt vindu i vestveggen. Fjernet 6 stk. luftventiler som sto ca. 30 cm over gulvnivå. Montert museband/musebørste rundt hele garasjen. Montert innsektnetting mot raftkasse. Nye veggplater i hvit spon, nytt tak innvendig (takess). Utført av ufaglært i 2026.

Pkt. 10: Det har angivelig vært problem med jordfukt i krypkjeller en gang før forrige eier kjøpte huset (2007). Daværende eier har kledd krypkjeller i plast for å unngå problemer. Ikke vært problemer med dette etter plast ble lagt i 2007. Drenering har forgrening som går inn i kjeller.

Pkt. 11: I forbindelse med bytte av slamavskillertank ble drenering byttet langs tank, samt at eksisterende drenering ble koblet sammen. Fyllmasse rundt drenering 8-16mm singel etter anbefaling fra entreprenør. Drenering er spylt og kontrollert åpen. Jobb dokumentert med bilder. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Pkt. 13: Har vært museskader på kaldloft i enebolig, dette utløste renovasjon utført i 20/21. Hele boligen ble totalrenovert, med ny rominndeling. Alt av vannrør, elektrisk, isolasjon m.m. ble byttet. I forbindelse med renovering av bolig 20/21 ble alt elektrisk byttet. Dette inkluderer ny tilførsel fra stolpe. Faglært arbeid utført av Elman A/S, Linea A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

I forbindelse med renovering av bolig 20/21 ble alt av vann fra vannledning i krypkjeller og inn i bolig byttet. Rør-i-rør med fordelingsskap. Nytt avløpssystem fra boligen til eksisterende avløp ut fra krypkjeller. Faglært arbeid utført av Brønnøysund Rør A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Pkt. 14: Ble oppdaget sprekk i eksisterende slamavskiller våren -24, ny slamavskiller i plast fra VA-systemer A/S nedsatt og koblet til ihht. monteringsanvisning fra leverandør. Fyllmasse rundt tank 8 -16mm singel etter anbefaling fra entreprenør. Jobb dokumentert med bilder.
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Pkt. 17: Kjøkkenventilator - vifte, kretskort og all innmat ble byttet i 2026 etter reklamasjon.

Pkt. 18: Service på varmepumpe, filterskift ventilasjon. Utført av faglært i 2025.

Pkt. 37: Ved mye vann i garasjen kan vannet renne mot sørøstre hjørnet i garasjen, for eksempel ved tining av bil. Forrige eier har laget dreneringshull. Beste løsning er nok å støype noen cm i hjørnet, så vannet renner ut porten istede.

Pkt. 38: Installert komplett balansert ventilasjonsanlegg i enebolig. Utført av faglært i 2021.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking som sandstrødde metallplater. Undertak som spontro med pappshingel og undertak oppå dette i 2003. Takkonstruksjon som W-takstoler fra byggeår. Luftet kaldt loft med lufting ved raft. I gavelvegger er det lagt undertak bak bordkledning, men ingen skader er påvist pga. dette. Delvis gulv på loft. Noe begrenset adkomst til tak over stue del mot øst. På opprinnelige undertak av sponplater er det merker etter tidligere fukt/lekkasjer. Det er i 2003 lagt nytt undertak over opprinnelig undertak før det ble lagt nytt taktekke.

Nedløp og beslag:
Takrenner i metall. Stigetrinn til pipe, pipebeslag og luftehatt. En av luftehattene på taket er ikke i bruk pr i dag.

Veggkonstruksjon:
Vegger som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er oppgradert i 2018 til 2021 med delvis ny isolasjon, noen vegger er innlektet 50mm og noen er utlektet 50mm. Eier opplyser at det ble lagt nye asfaltplater og ny vindsperre før ny kledning ble lagt. Sørvegg har eldre stående kledning, mens resterende vegger har liggende kledning.

Vinduer:
Vinduer som malte vinduer i tre og pvc vinduer. Alle med 2-lags glass. Vinduer i trevegg i sør fra ca. 2011/2012 og øvrige vinduer fra 2018 til 2021 Vinduer under takoverbygg har ikke overbeslag, dette er ikke vurdert som avvik basert på vinduets plassering.

Dører:
Balkongdør i pvc med 2-lags glass. Ytterdører med sidefelt i malt tre med glass. Dør på bad/vaskerom i malt tre med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasser i tre med dekke. Terrasse utenfor bad/vaskerom med rekkverk og trapp til bakken. Terrasse fra inngangsdør med trapp til bakken. Rekkverk i tre. Terrasser fra 2013 til 2024 Etablert tak over deler av terrassen i 2025.

GARASJE
Garasje med støpt dekke og tradisjonelt bindingsverk i vegger og taksperrer. Stående malt kledning med metallplater som taktekke. Malt dør og metallport med motorstyring. Montert nye veggplater og ny himling i 2026. Elektrisk installasjonen ble også oppgradert. Montert elbillader i 2025.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende på Mosheim. Landlig plassert sammen med noen andre eneboliger. Ca 4km fra 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
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 07.03.85, men ikke ferdigattest iflg. 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 foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 14.08.91, samt godkjent søknad om byggetillatelse datert 05.09.91. Det er ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av boder til soverom datert 16.09.24. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring, samt varmepumpe luft/luft montert i stue. Eier opplyser at det er lagt varmefolie i alle gulv unntatt bad der det er lagt varmekabler.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, og avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. jfr. kommuneplanens arealdel med plan-ID 2013003, datert 24.06.20. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst til kommunal vei fra felles privat vei. Det er tinglyst veirett over gnr. 107 bnr. 1, jfr. dok.nr. 2055, tgl. 10.09.91.

Privat avløpsanlegg og kommunalt vann med private stikkledninger. Avløpsrør til septiktank ble montert ny i 2024. Fra septiktank og ut antatt fra byggeår. Opprinnelig kum ble skiftet som egeninnsats av eier.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann 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 519 130,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 076 520,-.



Fasade



Fasade



Fasade



Ute



Kjøkken



Stue



Kjøkken



Stue



Bad



Stue og gang



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Ute

Plantegning



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

Plantegninger

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.

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 i eventuelt bud.

Eier
Joakim Frøiland og Jenny A Oknes Frøiland

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 776
Dato: 11.03.1985
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2055
Dato: 10.09.1991
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1693
Dato: 01.08.1991
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 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (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.

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-05-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

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

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

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

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

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

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

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

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

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 26.04.2026
Energiattest, datert 26.08.24
Byggetillatelse, datert 01.07.1983
Bygningstegninger, datert 26.08.80
Midlertidig brukstillatelse, datert 07.03.85
Ferdigattest bruksendring, datert 16.09.2024
Byggevedtak garasje, datert 05.09.1991
Bygningstegninger garasje, datert 14.08.1991
Grunnkart, datert 2026
Målebrev, datert 19.07.1991
Kommuneplankart, datert 2026
Dok.nr. 2055 - Veirett, datert 10.09.91
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

MOSHEIMVIKRAN 15

OFFENTLIG TRANSPORT

Mosheimvikran kryss — 2 min
Linje 23-704 — 0.1 km

Brønnøysund lufthavn Brønnøy — 10 min

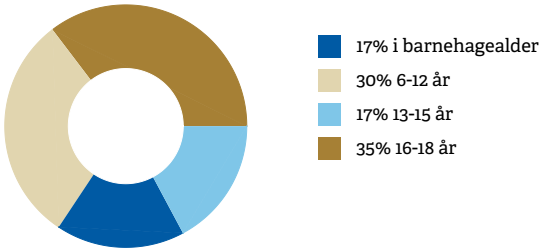
SKOLER

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) — 4 min
421 elever, 25 klasser — 3 km

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) — 9 min
347 elever, 21 klasser — 5.5 km

Brønnøysund videregående skole — 8 min
444 elever — 5.1 km

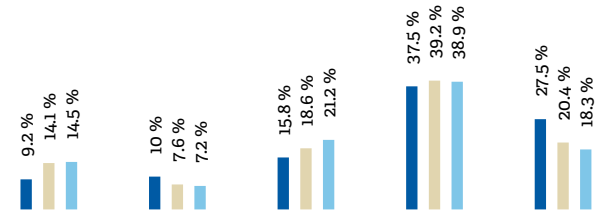
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mosheim-tilre...	121	70
Kommune: Brønnøy	7 777	4 062
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kløvermarka barnehage (0-5 år) — 18 min
75 barn — 1.6 km

Soltun barnehage (1-5 år) — 19 min
25 barn — 1.7 km

Salhus barnehage (1-5 år) — 4 min
45 barn — 2.8 km

DAGLIGVARE

Spar Brønnøysund — 18 min

Coop Extra Salhus — 19 min
Post i butikk, PostNord — 1.8 km

SPORT

Salhusvatnet ballbinge — 3 min
Ballspill — 2.3 km

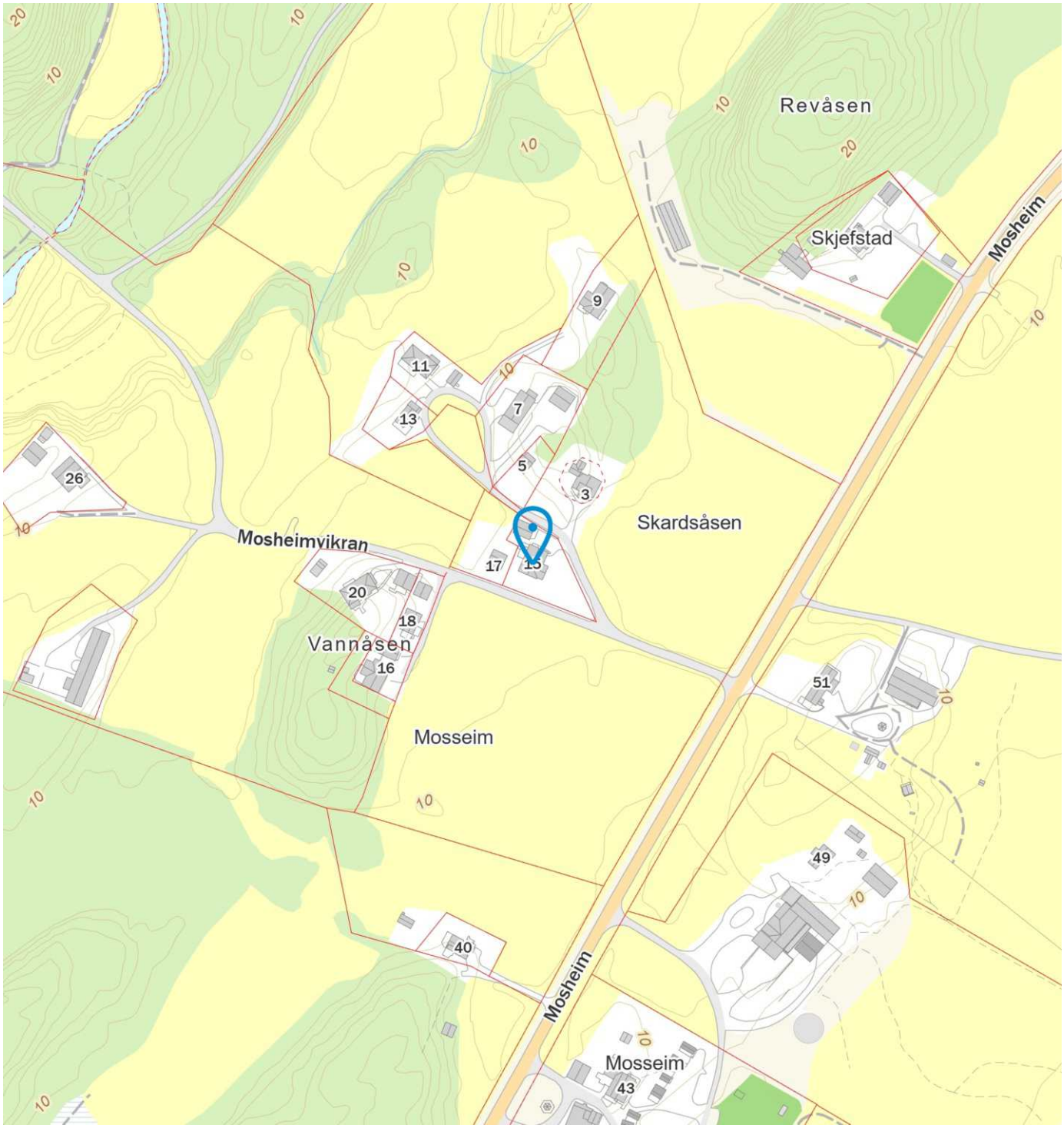
Salhushallen — 4 min
Aktivitetshall — 2.6 km

Feel24 Salhus — 4 min

Brygga Trimsenter — 8 min

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 107, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1835 **Eiendomsverdi ref nr:** CX2379

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

Drevland as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Drevland AS

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

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har 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

Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
Gnr 107 - Bnr 35
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
Gnr 107 - Bnr 35
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår 1985 som i 2021 ble totalrenovert innvendig der romløsning ble endret og alle vegger, installasjoner og overflater ble fornyet. Det ble også montert ventilasjonsanlegg.
Garasje med godt med parkering og store terrasser utenfor stue, utenfor vaskerom og ved inngang.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon som W-takstoler fra byggeår. Luftet kaldt loft med lufting ved raft. I gavelvegger er det lagt undertak bak bordkledning, men ingen skader er påvist pga dette. Delvis gulv på loft. Noe begrenset adkomst til tak over stue del mot øst.
Taktekking som sandstrødde metallplater. Undertak som spontro med pappshingel og undertak oppå dette i 2003.
Takrenner i metall. Stigetrinn til pipe, pipebeslag og luftehatt. En av luftehattene på taket er ikke i bruk pr i dag.
Vegger som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er oppgradert i 2018 til 2021 med delvis ny isolasjon, noen vegger er innlektet 50mm og noen er utlektet 50mm. Eier opplyser at det ble lagt nye asfaltplater og ny vindsperre før ny kledning ble lagt.
Sørvegg har eldre stående kledning, mens resterende vegger har liggende kledning.
På opprinnelige undertak av sponplater er det merker etter tidligere fukt/lekkasjer. Det er i 2003 lagt nytt undertak over opprinnelig undertak før det ble lagt nytt taktekke.

Vinduer som malte vinduer i tre og pvc vinduer. Alle med 2-lags glass.
Vinduer i trevegg i sør fra ca 2011/2012 og øvrige vinduer fra 2018 til 2021
Vinduer under takoverbygg har ikke overbeslag, dette er ikke vurdert som avvik basert på vinduets plassering.
Balkongdør i pvc med 2-lags glass.
Ytterdører med sidefelt i malt tre med glass.
Dør på bad/vaskerom i malt tre med glass.

Terrasser i tre med dekke.
Terrasse utenfor bad/vaskerom med rekkverk og trapp til bakken.
Terrasse fra inngangsdør med trapp til bakken.
Rekkverk i tre.
Terrasser fra 2013 til 2024
Etablert tak over deler av terrassen i 2025.
Utvendige trapper i tre med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater som malte slette vegger og malte plater.
Himlinger som malte panelbord.
Gulv som fliser og laminatgulv.
Tidligere eier opplyser at det er lagt varmefolie i alle gulv unntatt bad/vaskerom der det er lagt varmekabler.
Etasjeskille som trebjelkelag med stubbloftsgulv og krypekjeller.

Pipe som elementpipe med vedovn i stue. Flis på gulv under vedovn og stein på pipe og brannmur bak vedovn.
Feieluke plassert innerst i krypekjeller og har noe vanskelig adkomst for tømming og inspeksjon.

Krypekjeller under stubbloft med trebjelkelag. Ringmur med pusset/slemmet lecablokk. Deler av muren er plassert på muren til en tidligere bolig.
Innerdører som hvite profilerte dører

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Bad fra 2021 med flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er avrettet og har banemebran lagt av firma.
Vegger med baderomsplater og malt panelbord i himling.
Stor dusj med kar, badeinnredning med heldekkende servant og speilskap over. Vegghengt toalett og tilkobling for vaskemaskin bak skyvedører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer slik som Kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn med micro og nedfelt koketopp.
Det er montert komfyrvakt og fuktføler med automatisk avstenging for oppvaskmaskin

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt wc og servant.
Overløp fra innebygget sisterne til bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannforsyning som plast (rør-i-rør) fra 2021. Fordelerskap plassert på vegg på wc med overløp til badegulv.
Stoppekran i fordelerskap på både varmt og kaldt vann.
Avløpsrør i plast med lufting over tak.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Ventilasjonsaggregat er plassert på krypeloft.
Varmepumpe luft/luft montert i stue

2 stk Beredere på ca 150 ltr plassert i krypekjeller og Quooker for kokende vann i kjøkkenkran.
Berederne er hurtigberedere.

Elektriskanlegg fra 2021 men ny kurs til garasje i 2024.
Lagt ned jordkabel og utvendig målerskap. Innvendig sikringsskap med underfordeling i garasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av stedlige masser og tilkjørt sand
Ringmur som leca-blokker med pusset/slemmet utside. Stedvis synlig vorteplast.
Eiendommen er relativt slett og det er begrenset fall fra murer. Det er ikke observert stående vann ved befaring og det er lagt drensrør fra ringmurer og ut av eiendommen.

Avløsrør til septik tank ble montert ny i 2024. Fra septik tank og ut antatt fra byggeår.
Vannrør av plast fra byggeår.
Privat avløpsanlegg og kommunalt vann med private stikkledninger.
Septiktank i plast fra 2024. Opprinnelige kum ble skiftet som egeninnsats av eier.

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

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukker i boligen
Brannvarslere.
Boligen er utført uten radonsperre og radonmåling er ikke utført.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

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

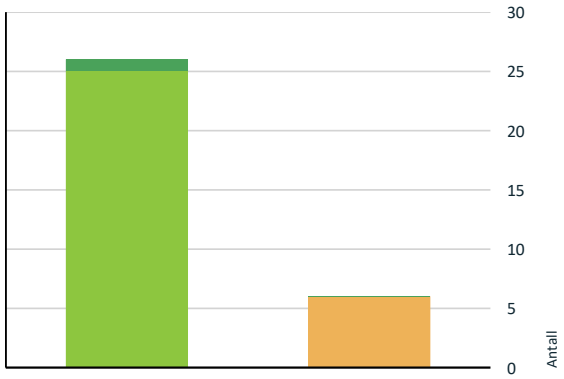
Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
Gnr 107 - Bnr 35
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Norsk takst

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.

Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt 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

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
Gnr 107 - Bnr 35
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Tilbygget paviljong/tak over del av terrasse
2024	Renovert/oppgradert	Renovert/oppgradert overvannsrør i bakken, ny septiktank, nytt gjerde mot vei og gruset og utvidet parkering.
2021	Renovert/oppgradert	Boligen er ombygget innvendig
2021	Renovert/oppgradert	Montert balansert ventilasjon, nytt elektriskanlegg og nytt rør-i-rør vannforsyning.
2021	Renovert/oppgradert	Renovert bad/vaskerom og kjøkken, samt alle innvendige rom.
2021	Renovert/oppgradert	Vinduer ble skiftet i boligen til pvc fra 2018 til 2021. Nye ytterdører i 2021.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking som sandstrødde metallplater. Undertak som spontro med pappshingel og undertak oppå dette i 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner i metall. Stigetrinn til pipe, pipebeslag og luftehatt. En av luftehattene på taket er ikke i bruk pr i dag.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstige er vanskelig tilgjengelig etter at paviljong ble bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at tilgang til pipe utbedres eller at det skaffes godkjenning av dagens situasjon til feiervesen.



Stigetrinn til pipe

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er oppgradert i 2018 til 2021 med delvis ny isolasjon, noen vegger er innlektet 50mm og noen er utlektet 50mm. Eier opplyser at det ble lagt nye asfaltplater og ny vindsperre før ny kledning ble lagt. Sørvegg har eldre stående kledning, mens resterende vegger har liggende kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som W-takstoler fra byggeår. Luftet kaldt loft med lufting ved raft. I gavelvegger er det lagt undertak bak bordkledning, men ingen skader er påvist pga dette. Delvis gulv på loft. Noe begrenset adkomst til tak over stue del mot øst.

På opprinnelige undertak av sponplater er det merker etter tidligere fukt/lekkasjer. Det er i 2003 lagt nytt undertak over opprinnelig undertak før det ble lagt nytt taktekke.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer som malte vinduer i tre og pvc vinduer. Alle med 2-lags glass.
Vinduer i trevegg i sør fra ca 2011/2012 og øvrige vinduer fra 2018 til 2021

Vinduer under takoverbygg har ikke overbeslag, dette er ikke vurdert som avvik basert på vinduets plassering.





Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i pvc med 2-lags glass.
Ytterdører med sidefelt i malt tre med glass.
Dør på bad/vaskerom i malt tre med glass.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre med dekke.
Terrasse utenfor bad/vaskerom med rekkverk og trapp til bakken.
Terrasse fra inngangsdør med trapp til bakken.
Rekkverk i tre.
Terrasser fra 2013 til 2024
Etablert tak over deler av terrassen i 2025.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre med rekkverk i tre.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater som malte slette vegger og malte plater.
Himlinger som malte panelbord.
Gulv som fliser og laminatgulv.
Eier opplyser at det er lagt varmefolie i alle gulv unntatt bad/vaskerom der det er lagt varmekabler.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille som trebjelkelag med stubbloftsgulv og krypekjeller.
Målt ca 18mm avvik på gulv i stue/gang

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe som elementpipe med vedovn i stue. Flis på gulv under vedovn og stein på pipe og brannmur bak vedovn.
Feieluke plassert innerst i krypekjeller og har noe vanskelig adkomst for tømming og inspeksjon.
Noe brist i ildfast stein, men vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypekjeller under stubbloft med trebjelkelag. Ringmur med pusset/slemmet lecablokk. Deler av muren er plassert på muren til en tidligere bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er noe begrenset ventilering/gjennomstrøming i krypkjeller i hht anbefalinger i byggforsk. Det er ikke påvist skade eller høyt fuktnivå ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bedre ventilering bør vurderes.
Ved økt antall ventiler i mur vil behovet for for isolering av vann installasjoner øke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører som hvite profilerte dører

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

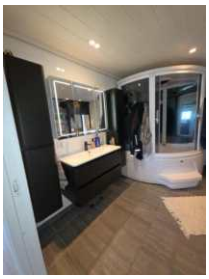
Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021 med flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er avrettet og har banemebran lagt av firma.
Vegger med baderomsplater og malt panelberd i himling.
Stor dusj med kar, badeinnredning med heldekkende servant og speilskap over. Vegghengt toalett og tilkobling for vaskemaskin bak skyvedører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling som malte panelbord og vegger som baderomspanel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør er plassert i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Dør i våtsone ved dusj

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Målt ca 16mm fall på gulv pluss oppkant ved terskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran på gulv som tarkodry/banemebran utført av firma. Sjekkliste fra utførelsen er fremlagt.
Membran på vegger som baderomsplater utført av eier.
Plast sluk under dusj.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

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

Sluk er plassert under dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Dusj er relativt enkel å flytte for inspeksjon og renhold



Bilde av sluk

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Stor dusj med kar, badeinnredning med heldekkende servant og speilskap over. Vegghengt toalett og tilkobling for vaskemaskin bak skyvedører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilasjon som balansert ventilasjon med tilluft under dørblad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble utført i vegg bak dusj. Dette ga ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen. Målingen viste under 8v% som er tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer slik som Kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn med micro og nedfelt koketopp.
Det er montert komfyrvakt og fuktføler med automatisk avstenging for oppvaskmaskin

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut vegg.
Eier opplyser at det er byttet deler i viften/styring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

SPESIALROM

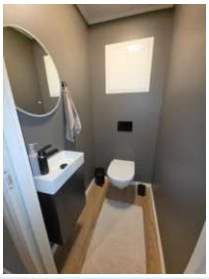
HOVEDPLAN > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt wc og servant.
Overløp fra innebygget sisterne til bad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning som plast (rør-i-rør) fra 2021. Fordelerskap plassert på vegg på wc med overløp til badegulv.
Stoppekran i fordelerskap på både varmt og kaldt vann.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast med lufting over tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Ventilasjonsaggregat er plassert på krypeloft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft montert i stue

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk Beredere på ca 150 ltr plassert i krypekjeller og Quooker for kokende vann i kjøkkenkran.
Berederne er hurtigberedere.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



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

Elektriskanlegg fra 2021 men ny kurs til garasje i 2024.
Lagt ned jordkabel og utvendig målerskap. Innvendig sikringsskap med underfordeling i garasjen.

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.
   2021 Ved totalrenovering av bolig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av stedlige masser og tilkjørt sand

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ringmurer på boligen og eier har renovert og utbedret drenering langs murer i 2024.

Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
Gnr 107 - Bnr 35
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur som leca-blokker med pusset/slemmet utside. Stedvis synlig vorteplast.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er relativt slett og det er begrenset fall fra murer. Det er ikke observert stående vann ved befaring og det er lagt drensrør fra ringmurer og ut av eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløsrør til septik tank ble montert ny i 2024. Fra septik tank og ut antatt fra byggeår.
Vannrør av plast fra byggeår.
Privat avløpsanlegg og kommunalt vann med 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.

Gjelder utvendig vannledning og avløpsrør fra septikkum

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i plast fra 2024. Opprinnelige kum ble skiftet som egeninnsats av eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Brannslukker i boligen
Brannvarslere.
Boligen er utført uten radonsperre og radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i område med usikker radonkonsentrasjon

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt dekke og tradisjonelt bindingsverk i vegger og taksperrer. Stående malt kledning med metallplater som taktekke.
Malt dør og metallport med motorstyring.
Montert nye veggplater og ny himling i 2026. Elektrisk installasjonen ble også oppgradert.
Montert elbil lader i 2025.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Renovert/oppgradert	Nye veggplater og himlingsplater, ett nytt vindu og ny elektrisk installasjon
2025	Renovert/oppgradert	Montert elbillader
2024	Renovert/oppgradert	Ny tilførsel og sikringsskap i garasjen, samt trekkrør for fremtidig elbil lader
2018	Renovert/oppgradert	Nytt taktekke på garasjen
	Renovert/oppgradert	Garasjeport med motoråpner og garasjedør, Skiftet etter 2007

Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
Gnr 107 - Bnr 35
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

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

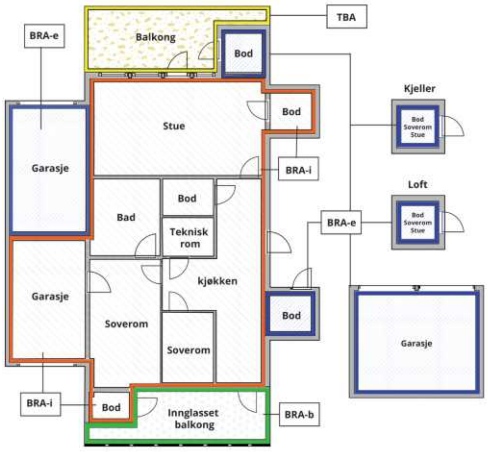
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	112			112	98
SUM	**112**				**98**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Bad/vaskerom, toalettrom, entré, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert/oppgradert overvannsrør i bakken, ny septiktank, nytt gjerde mot vei og gruset og utvidet parkering. Tilbygget paviljong/tak over del av terrasse

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert innvendig med nye veggplater og ny elektriskinstalasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Joakim Frøiland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	107	35		0	1141.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mosheimvikran 15

Hjemmelshaver
Frøiland Jenny Alida Oknes, Frøiland Joakim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Mosheim. Landlig plassert sammen med noen andre eneboliger.
Ca 4 km fra Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst til kommunal vei fra felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy.
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Relativt flat tomt med plen, parkering og terrasser.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 202 000	2026	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2026

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
Gnr 107 - Bnr 35
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Mosheimvikran 15, 8908 BRØNNØYSUND
Gnr 107 - Bnr 35
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CX2379

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jenny A Oknes Frøiland

Joakim Frøiland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mosheimvikran 15
8908 Brønnøysund

1813-107/35/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bjørn Helge Reitan A/S, Brønnøysund Rør A/S

Beskrivelse av arbeidet: Boligen ble totalrenovert innvendig 2020/21 hvor det ble etablert nytt våtrom. Alt av arbeid på gulv med tettesjikt, membran, sluk og rør utført av Bjørn Helge Reitan A/S og Brønnøysund Rør A/S. Vegger og himling utført av tidligere eier. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

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

• **Ja**

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

Alt nytt i 2020/21, Bjørn Helge Reitan A/S og Brønnøysund Rør A/S.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Ja, det har vært fuktlekkasje i tak på bolig og garasje. Begge deler utbedret av forrige eier, ingen tegn til skader i mitt eie. Vises i undertak i bolig hvor det har vært fukt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Snekker Terje Elstad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på bolig lagt i 2003 da eksisterende pappshingeltak viste tegn til lekkasje. Nytt undertak og Decra lagt. Arbeid utført av Snekker Terje Elstad og ufaglært håndverker.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Nytt garasjetak lagt da eksisterende pappshingeltak viste tegn til lekkasje. Plannja Regent lagt etter at eksisterende pappshingeltak ble gått over og tettet som undertak. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Espen Korneliussen

   Beskrivelse av arbeidet: Ny røykrørsgjennomføring innsatt etter avvik under tilsyn, ny ovn installert samtidig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Snekker Terje Elstad

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på bolig lagt i 2003 da eksisterende pappshingeltak viste tegn til lekkasje. Nytt undertak og Decra lagt. Arbeid utført av Snekker Terje Elstad og ufaglært håndverker.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt garasjetak lagt da eksisterende pappshingeltak viste tegn til lekkasje. Plannja Regent lagt etter at eksisterende pappshingeltak ble gått over og tettet som undertak. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Alle vegger utvendig foruten yttervegg i sør byttet/oppgradert siste 8 år. Asfaltplater, Tyvek vindstopp, musbånd montert. PVC Vinduer montert. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Horn Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil lader i garasje

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

   Firmanavn: Sinus Brønnøysund AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon garasje (lys og stikk), i sammenheng med renovering.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Renovert garasje etter funn av museekskrementer. Revet kledning innvendig, byttet ut all befengt isolasjon. Satt inn nytt vindu i vestveggen. Fjernet 6 stk. luftventiler som sto ca 30 cm over gulvnivå. Montert museband/musebørste rundt hele garasjen. Montert innsektnetting mot raftkasse. Nye veggplater i hvit spon, nytt tak innvendig (takess).

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Det har angivelig vært problem med jordfukt i krypkjeller en gang før forrige eier kjøpte huset (2007). Daværende eier har kledd krypkjeller i plast for å unngå problemer. Ikke vært problemer med dette etter plast ble lagt i 2007. Drenering har forgrening som går inn i kjeller.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har en gang før 2007 kledd krypkjeller i plast for å unngå problemer med jordfukt. Ikke vært problemer med dette etter plast ble lagt. Drenering har forgrening som går inn i kjeller.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bytte av slamavskillertank ble drenering byttet langs tank, samt at eksisterende drenering ble koblet sammen. Fyllmasse rundt drenering 8-16mm singel etter anbefaling fra entreprenør. Drenering er spylt og kontrollert åpen. Jobb dokumentert med bilder. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Har vært museskader på kaldloft i enebolig, dette utløste renovasjon utført i 20/21. Hele boligen ble totalrenovert, med ny rominndeling. Alt av vannrør, elektrisk, isolasjon m.m. ble byttet.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elman A/S, Linea A/S

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bolig 20/21 ble alt elektrisk byttet. Dette inkluderer ny tilførsel fra stolpe. Faglært arbeid utført av Elman A/S, Linea A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Brønnøysund Rør A/S

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bolig 20/21 ble alt av vann fra vannledning i krypkjeller og inn i bolig byttet. Rør-i-rør med fordelingsskap. Nytt avløpssystem fra boligen til eksisterende avløp ut fra krypkjeller. Faglært arbeid utført av Brønnøysund Rør A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Tekniske installasjoner

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

- **Ja**

Ble oppdaget sprekk i eksisterende slamavskiller våren -24, ny slamavskiller i plast fra VA-systemer A/S nedsatt og koblet til ihht. monteringsanvisning fra leverandør. Fyllmasse rundt tank 8-16mm singel etter anbefaling fra entreprenør. Jobb dokumentert med bilder.
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet
ble ferdigstilt i 2024.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny slamavskiller i plast fra VA-systemer A/S nedsatt og koblet til ihht. monteringsanvisning fra leverandør. Fyllmasse rundt tank 8-16mm singel etter anbefaling fra entreprenør. Jobb dokumentert med bilder. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Brønnøysund Rør A/S

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bolig 20/21 ble alt av vann fra vannledning i krypkjeller og inn i bolig byttet. Rør-i-rør med fordelingsskap. Nytt avløpssystem fra boligen til eksisterende avløp ut fra krypkjeller. Faglært arbeid utført av Brønnøysund Rør A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny slamavskiller i plast fra VA-systemer A/S nedsatt og koblet til ihht. monteringsanvisning fra leverandør. Fyllmasse rundt tank 8-16mm singel etter anbefaling fra entreprenør. Jobb dokumentert med bilder. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

---

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

Kjøkkenventilator - vifte, kretskort og all innmat ble byttet i 2026 etter reklamasjon.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elesco

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenventilator - vifte, kretskort og all innmat ble byttet i 2026 etter reklamasjon.

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Frøiland Automasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe, filterskift ventilasjon.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Espen Korneliussen

   Beskrivelse av arbeidet: Ny røykrørsgjennomføring innsatt etter avvik under tilsyn, ny ovn installert samtidig.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elman A/S, Linea A/S

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bolig 20/21 ble alt elektrisk byttet. Dette inkluderer ny tilførsel fra stolpe. Faglært arbeid utført av Elman A/S, Linea A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

   Firmanavn: Horn Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil lader i garasje

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

   Firmanavn: Sinus Brønnøysund AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon garasje (lys og stikk), i sammenheng med renovering.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Bruksendring fra boder til soverom i boligen, ferdigattest godkjent 16.09.2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Bruksendring fra boder til soverom i boligen, ferdigattest godkjent 16.09.2024.

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport og boligsalgsrapport fra 2024.

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

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

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

Generelt

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

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

Ved mye vann i garasjen kan vannet renne mot sørøstre hjørnet i garasjen, for eksempel ved tining av bil.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har laget dreneringshull. Beste løsning er nok å støype noen cm i hjørnet, så vannet renner ut porten istede.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Økovent AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert komplett balansert ventilasjonsanlegg i enebolig.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Dokument

Brønnøy kommune

Bygningsvesenet

Byggetillatelse

Arbeidssted Mosheim	Sak nr. 235/83
Arbeidets art nybygg	Byggemeld. innlevert dato 25.5.83
Bygningens art bolig	
Byggherre May Sigrun Brekka	
Byggemelder John Rune Nilsen	
Ansvarshavende John Rune Nilsen	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle oppmålingsvesenet for:

- godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt.
- påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for:

- besiktigelse av grunn før støpning tar til
- kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- kontroll av dytt av dører og vinduer
- kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

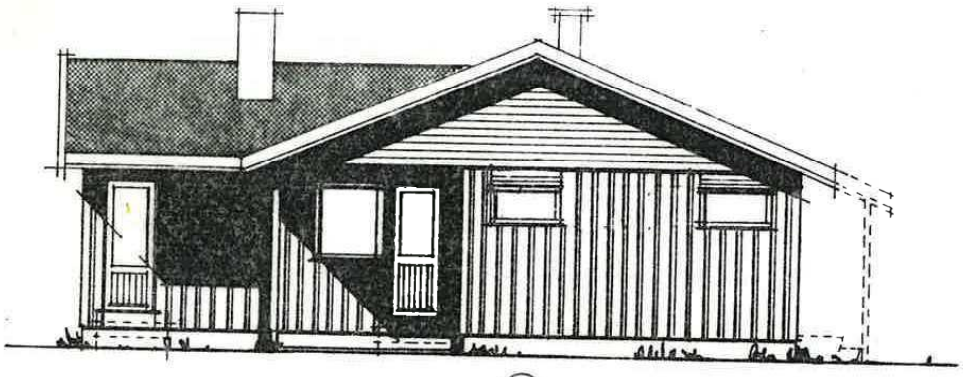
Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdig besiktigelse er blitt rettet.

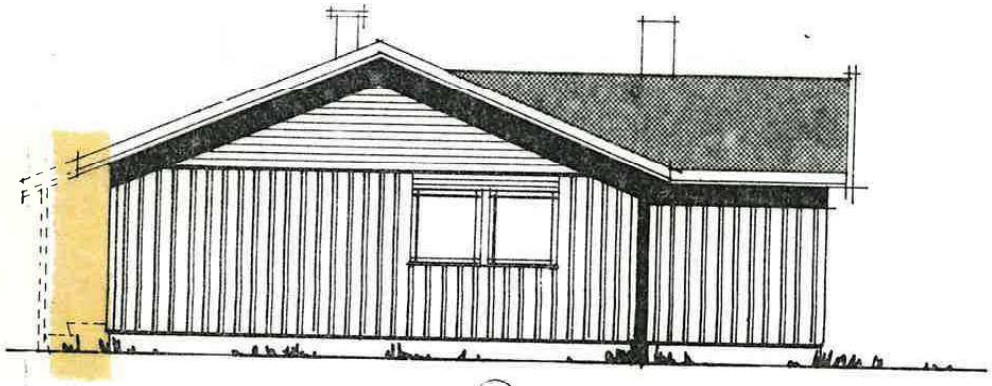
8900 Brønnøysund den 1.7.83

Bygningssjef

Vedlegg: Dokument



FASADE (B) MOT

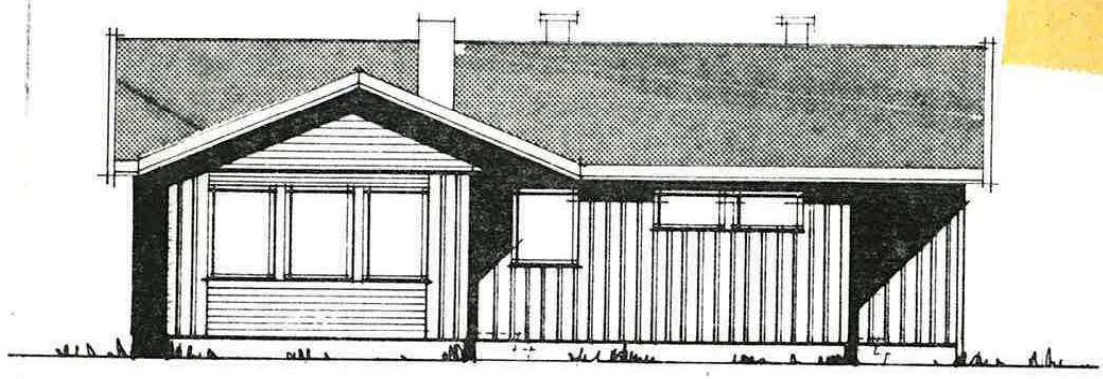


FASADE (D) MOT

FLATT TERRENG
1 ETG. UTEN KJELLER
4-ROMS LEILIGHET

Bjorn HUS	Rev. gjelder:		Dato	Sign.
	Byggherre: May Sigrun Brekka			
	TYPE: E 1710+	Mål 1:100	Tegn. 2-10-79	
	PLAN, SNITT OG FASADER		20-1-79	
			Kfr. 26-8-80	
BRUTTO AREAL m² 94,0	Brutto areal m² 119,9	Etasje	Tromsø Byggsenter og Boligindustri A/S Bjørnstrand 9000 Tromsø	
			Hovedforh.: Ric. Bjorn A/S Tromsø tlf. (083) 81030	Reg.nr. 014-81

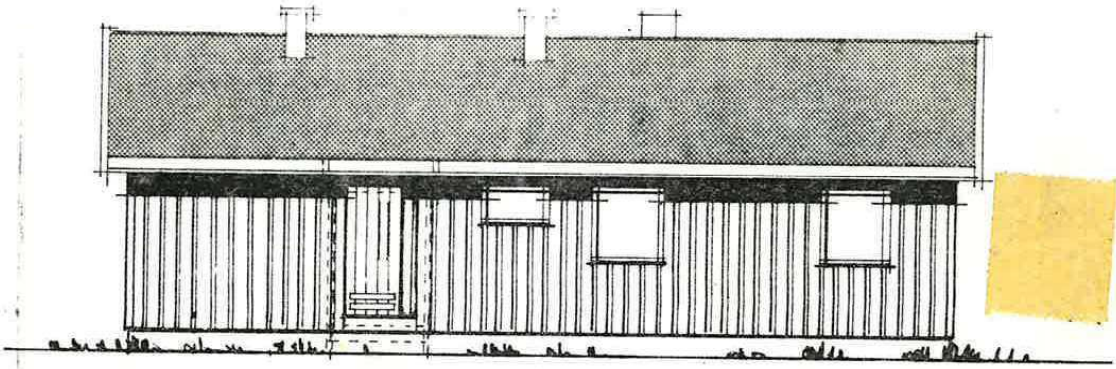
Vedlegg: Dokument



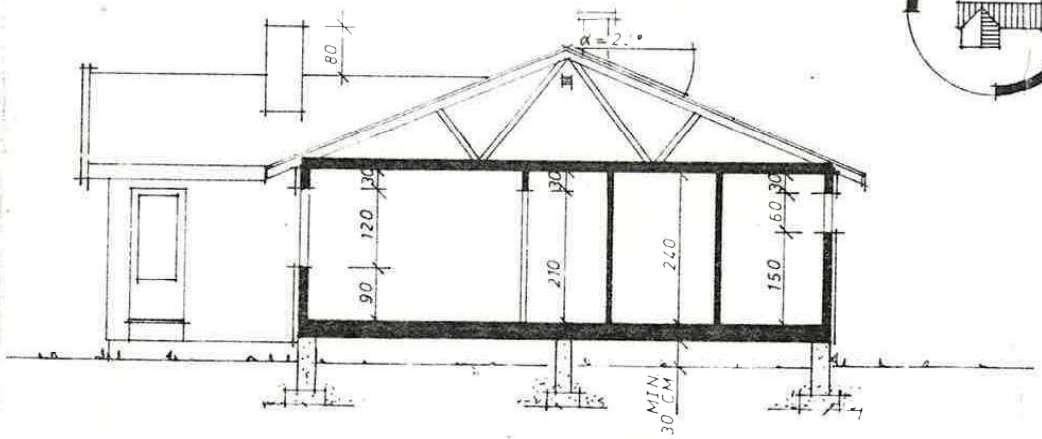
VEGGTYKKELSE :

UTV. TREVEGG - 16,0 CM

FASADE A) MOT

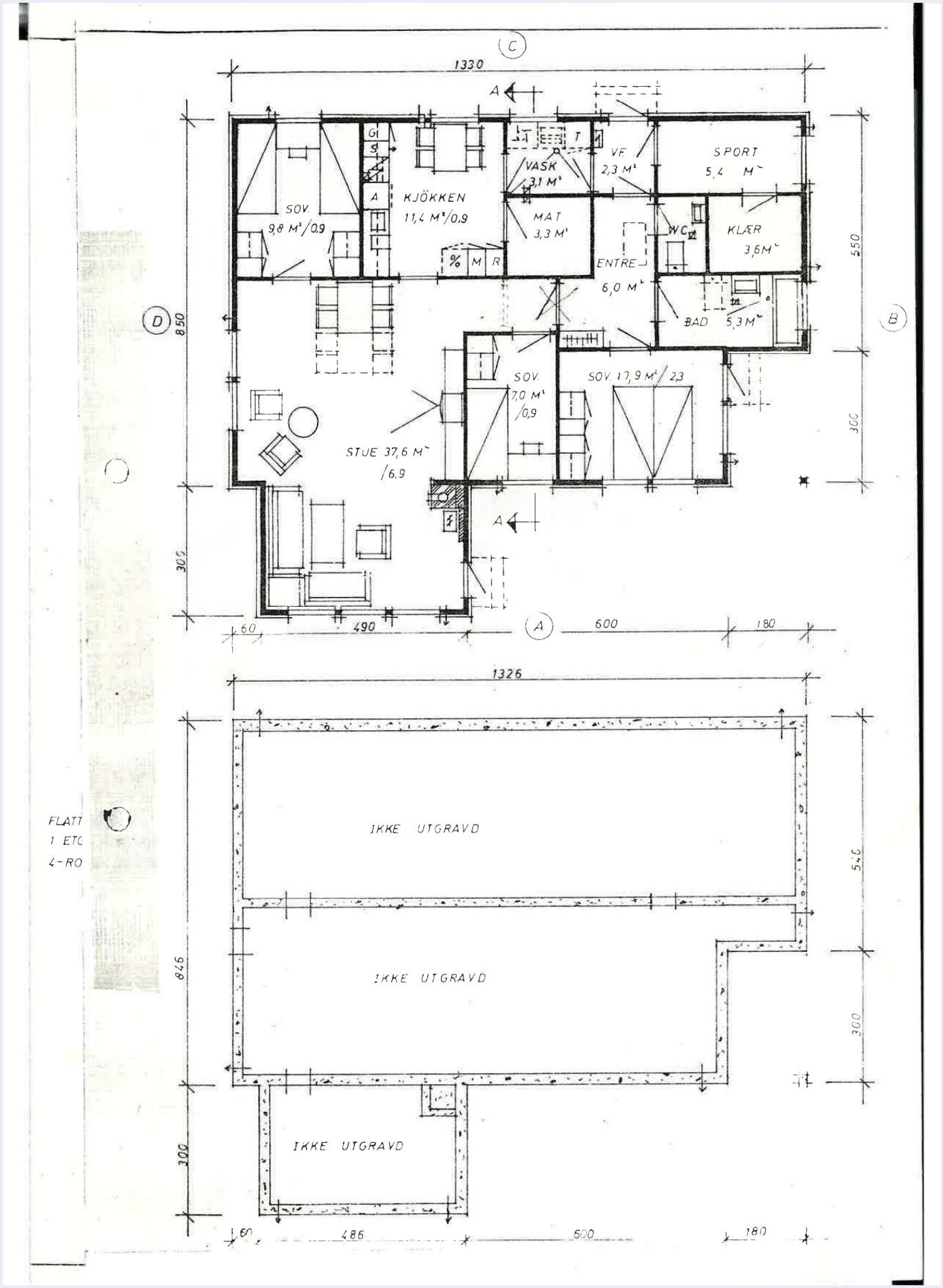


FASADE (C) MOT



SNITT A-A

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Nosheim, 8900 Brønnøysund				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	25.5.83	1.7.83	235/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
May Sigrun Brekka		Nosheim, 8900 Brønnøysund		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
John Rune Nilsen		---"---		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
---"---				

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Fullføring av kloakkavløpsanlegg innen 1.7.85
  Tett oppsamlingstank godkjennes midlertidig.
- Dakopling av rør i slamavskiller.
- Påkopling av taknedløp.
- Utvendig trapp til stue og soverom.
- Isolering av ventilasjonskanaler på kvist.
- Luke foran kryperomsinngang.
-

Arbeidet må være utført innen: 1.10.85

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. innen samme dato

Sted og dato		Stempel
Brønnøysund	7.3.85	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Alexander Okan
Åsveien 15
8906 BRØNNØYSUND

Arkivreferanse:	Saksbehandler:	Telefonnummer:	Dato:
2024/3509-4	Jan Roar Jakobsen	75012513	16.09.2024

Ferdigattest bruksendring - Gnr/bnr 107/35 - Mosheimvikran 15

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse er gitt 13.09.2024.

Gjelder:	Bruksendring fra boder til soverom i boligen
Byggested:	Mosheimvikran 15
Tiltakshaver:	Alexander og Heidi Okan

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

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

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

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnoy.kommune.no

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

Telefon:
75 01 20 00

Bankkonto:
4534 05 00117

Vedlegg: Dokument

OK

BRØNNØY kommune

Ark.: L42

BEHANDLET AV: BYGNINGSSJEFEN

SAKSNR.: 156/91 BEHANDLINGSDATO: 05.09.91

SAKSBEHANDLER: BJØRN JOHANSEN

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE PÅ MOSHEIM, EIENDOMMEN GNR. 107/35. SØKER HARRY SKILLE.

SAKSFRAMLEGG:

Byggemelding vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.

Det er ikke innkommet merknader til byggeplanene.

Garasjen er på situasjonsplanen plassert meget nær privat veg. Bygningssjefen finner ikke å kunne akseptere denne plassering.

Med hjemmel i bygningslovens § 14.2 om forenkling og delegasjon i byggesaksbehandlingen, jfr. plan- og bygningslovens § 119, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre, sak 17/79, meddeles:

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Søknad om byggetillatelse imøtekommes.
2. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jfr. PBL. § 99.
3. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. Jfr. PBL. § 93.
4. Er arbeidene ikke igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år. Jfr. PBL. § 96.

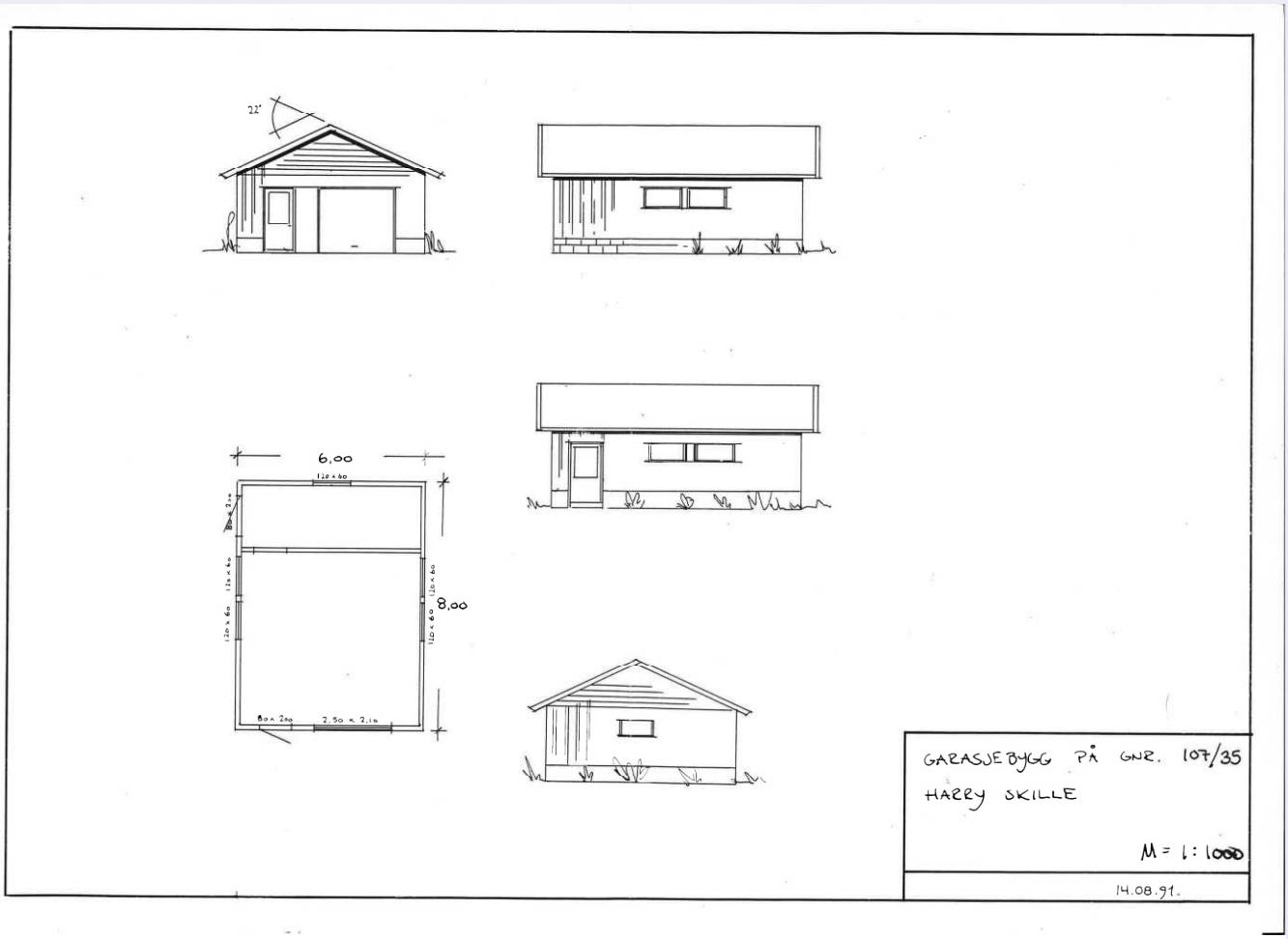
SPESIELLE BESTEMMELSER

1. Byggherren godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.
2. Garasjen må plasseres minimum 1.5 m fra vegkant. Jfr. PBL. § 70 punkt 1.
3. Vedtaket kan i henhold til Plan- og bygningslovens § 15 samt forvaltningslovens § 28 påklages til fylkesmannen i Nordland. Hva klageadgang m.v. angår vises til vedlegg.

Per Lind
bygningssjefen

MELDING SENDT: HARRY SKILLE, POSTBOKS 67 - 8901 BRØNNØYSUND

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

MÅLEBREV

☐ uten grensejustering
☒ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Dagbokstempel
Brønnøy kommune	176/1991	
	Målebrev nr.	
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	107	35	
	Bruksnavn/adresse "Snippen"		
Areal	1141.9 m²		

I henhold til **delingsloven** av 23. juni 1978 er det holdt **følgende forretning**

Dato for forretningen	19.07.1991
Rekvirent	Harald Strand
Bestyrer	Tony E. Grimstad
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell utgått fra 107/1. Arealet av punktene 2-3-4-5-6-7-8-2 er et tidligere feste 107/1-3. Arealet av punktene 1-2-8 er et tilegg til hovedparsell.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Br.sund	22.07.91	Ragnar M. Pedersen	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

Vedlegg: Dokument

Gnr	Bnr	Festenr
107	35	

Representasjonspunkt		
X 836273	Y -44485	Z

Kartblad	X	Landsnett
DG175-5-3		

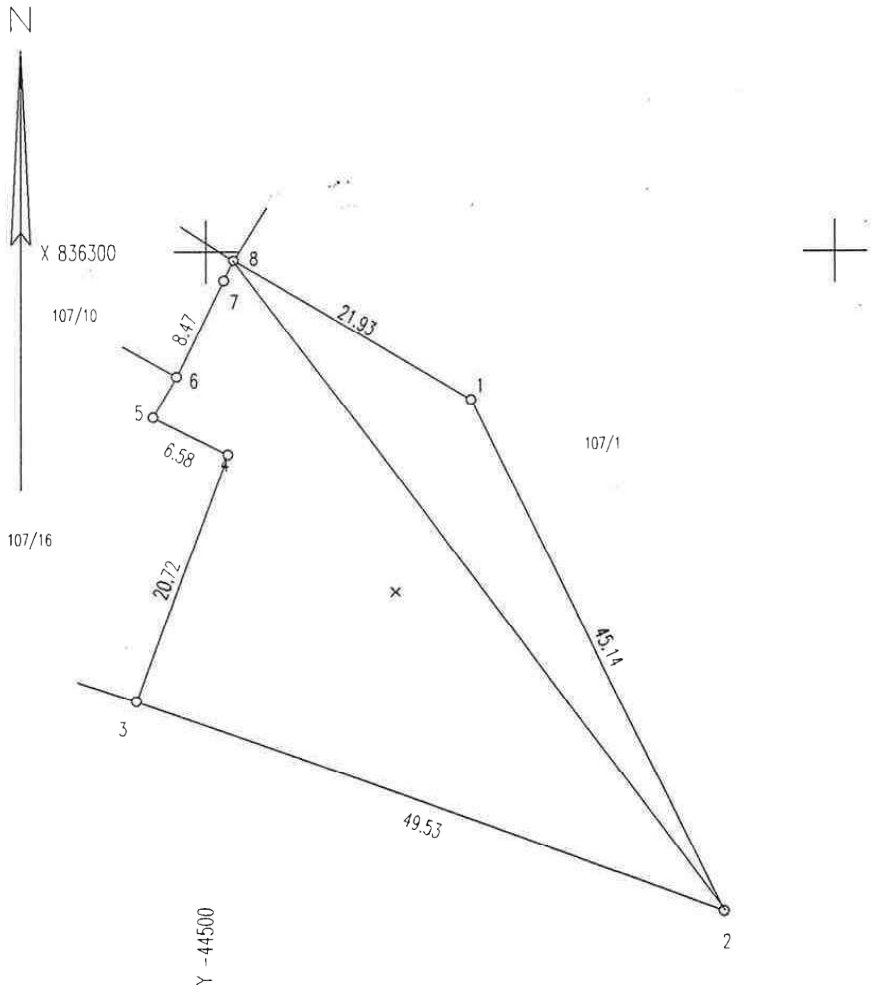
Målestokk	Areal
1:500	1141.9 m²

MÅLEBREVKART

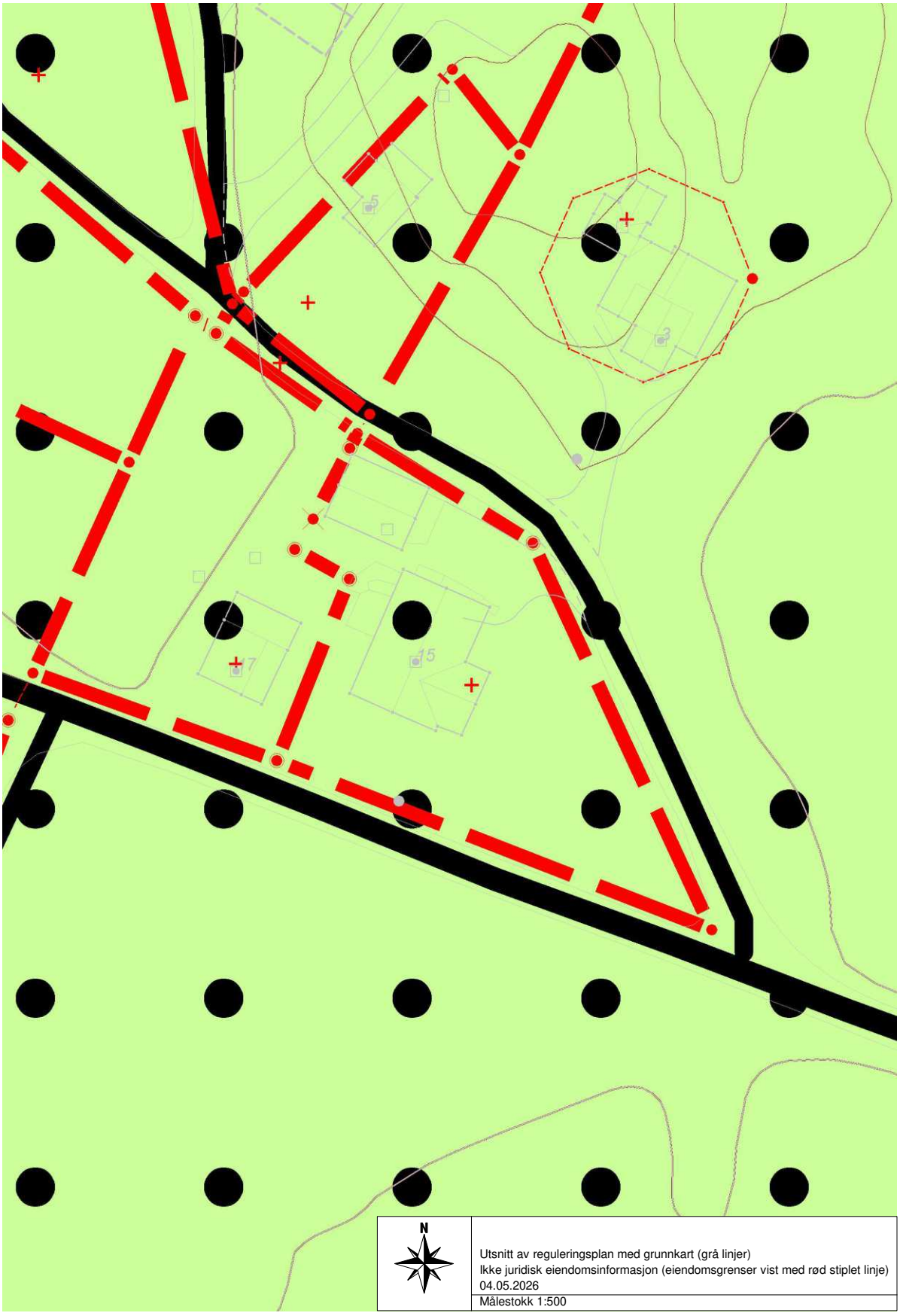
Jnr
176/91

Målebrev nr

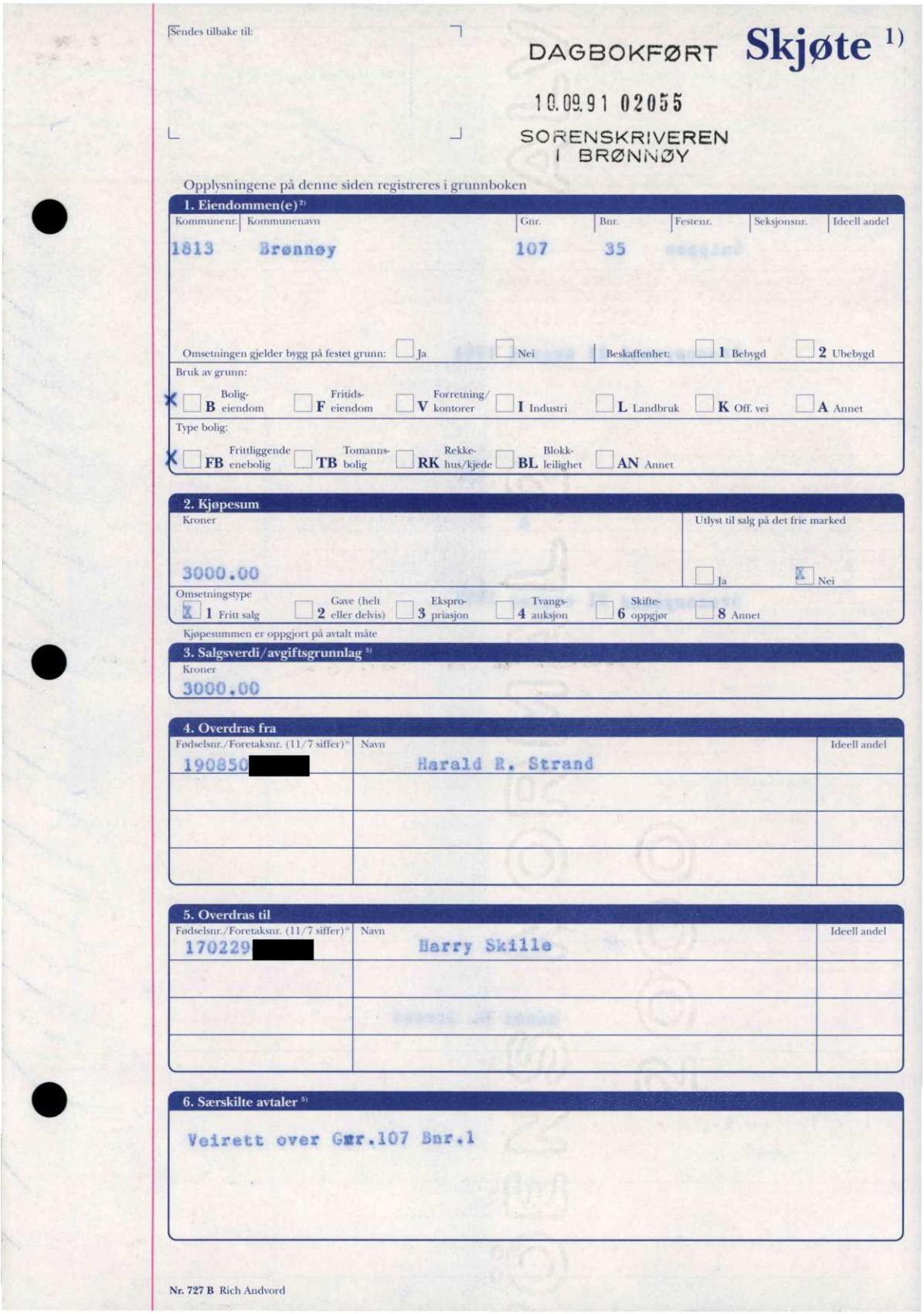
PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	836288.21	-44478.91			Bolt i fjell
2	836247.81	-44458.77	45.14		Umerket grensepkt
3	836264.38	-44505.45	49.53		Jordmerke
4	836283.82	-44498.28	20.72		Jordmerke
5	836286.79	-44504.15	6.58		Bolt i fjell
6	836290.06	-44502.29	3.76		Kors i stein
7	836297.69	-44498.61	8.47		Jordmerke
8	836299.27	-44497.85	1.75		Umerket grensepkt
			21.93		



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Sendes tilbake til:

DAGBOKFØRT **Skjøte** 1)

10.09.91 02055

SORENSKRIVEREN
I BRØNNØY

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1813	Brønnøy	107	35			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☐ Nei | Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:

☒ ☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ ☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner: 3000.00

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kroner: 3000.00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)*	Navn	Ideell andel
190850 [redacted]	Harald R. Strand	

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)*	Navn	Ideell andel
170229 [redacted]	Harry Skille	

6. Særskilte avtaler 5)

Veirett over Gnr.107 Bnr.1

Nr. 727 B Rich Andvord

Vedlegg: Dokument

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [6]

Snippen

8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Brønnøysund 21 august 1991

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9. Erklæring om sivilstand [7]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke ut ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser [8]

Sted, dato

Brønnøysund 21 august 1991

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Harald R Strand — Harald R.Strand

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sabrey Pettersen

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Merete Iversen

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Randi Strand — Randi H. Strand

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Merete Iversen

Adresse

Sabrey Pettersen

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Vedlegg: Dokument



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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



SpareBank 1 NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86260028 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Mosheimvikran 15, 8908 Brønnøysund
Gnr. 107, Bnr. 35, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 86260028
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.05.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no