



Velkommen til

Sømnaveien 118
8900 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sømnaveien 118
8900 Brønnøysund

Enebolig med 4 soverom og stort potensial | Vestvendt terrasse og gode lagringsmuligheter | Sentralt i Brønnøysund

Velkommen til Sømnaveien 118! En enebolig over tre plan med stort potensial.

Dette er en innholdsrik bolig med praktisk romfordeling og potensial. Hovedplanet har stue, kjøkken og et soverom, mens loftsetasjen inneholder tre soverom og et bad/vaskerom. I tillegg har boligen en stor kjeller med rikelig lagringsplass. Det er utført flere oppgraderinger, blant annet er vann- og avløpsrør skiftet, og det er ny varmtvannsbereder. Boligen har behov for modernisering og gir en flott mulighet til å skape sitt eget hjem.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000
Omkostninger	kr	58 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590
BRA/BRA-i		177 m² / 169 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1950
Tomt		910 m² eiet tomt
Energimerke		G

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
Sømnaveien 118, 8900 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 312, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 375 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 500,-

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 58 590,- 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 18 022,- pr. år 2026
Avgiftene er fordelt på følgende poster:
- Vann
- Avløp
- Branntilsyn/feiing
- Eiendomsskatt

I tillegg kommer renovasjon fra SHMIL: kr 6 480,- pr. år i 2026.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter betales over 4 terminer.
Renovasjon betales over 6 terminer.

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

Areal
BRA - i: 169 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 177 m²
TBA: 23 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 på egen tomt med gruset innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 910 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Plen og betonghelle i sør. Gruset parkering og betong i innkjørsel.

Ukjent byggegrunn. Kjelleren har ukjent og usikker fuktsikring. Grunnmur som støpt kjellermur med støpte gulv i kjeller. Vann og avløpsrør av plast. Dette ble i følge eier skiftet i 2022. Vannrør ble trukket inn i kjeller og avløpsrør ble skiftet fra kjellermur og ut. Begge ble fornyet til kommunalt nett.

Byggeår
1950 ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Hovedbygning:

Kjeller
BRA-i 51 m²: Gang, toalettrom og fem boder.

Hovedplan
BRA-i 59 m²: Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom og bad.

Loft
BRA-i 59 m²: Gang, bad/vaskerom og tre soverom.

Uthus:

BRA-e 8m²:

Eiendommen har en vestvendt terrasse på 23 m² på hovedplanet med adkomst fra stuen via en balkongdør.

Kaldloftet i boligen har gulv, men arealet er ikke målbart. I følge bygningssakkyndig er høyde i kjeller ca. 210 cm.

Uthuset har et tilbygg med en lavere del mot vest som ikke har målbart areal på grunn av lav takhøyde.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1946. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Det er foretatt mindre endringer i boligens planløsning fra opprinnelige tegninger, ikke vurdert som søknadspliktige endringer.

Standard
Eneboligen er fra 1950 og har et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i trefarge, installert i 2005. Benkeplaten er i laminat. Det er fliser på veggen bak benkearbeidsflaten. Utslagsvasken er av eldre type i metall. Integrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr er inkludert, og det er plass til kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast ut er montert, fra 2005. Det er montert fuktføler ved oppvaskmaskinen. Gulvet og himlingen ble lagt på nytt i 2024. Nye vannrør fra kjeller og til kjøkken ble installert i 2024.

Bad (hovedplan):
Badet har gulvbelegg på gulv og plater på vegger. Innredningen består av toalett, dusjvegger og servant med skap. Vannrørene er av kobber. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad/vaskerom (loft):
Badet har gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Innredningen består av baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett. Det er tilkobling for vaskemaskin. Oppvarming via stråleovn på vegg. Nytt sluk i gulvet ble installert i 2024. Nye vann- og avløpsrør fra kjeller og til badet ble installert i 2024; vannrørene frem til badet er av plast (rør-i-rør) fra 2024. Badet ble opplyst oppgradert rundt 2005, men har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.
Vegger: Plater, panel og tapet.
Himling: Slette malte himlinger, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv i kjeller er støpt betong. Bygget er utført uten radonsperre.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe fra byggeår. Pipen er ikke i bruk da det ikke er installert ovn. Oljeovnen i stuen ble fjernet i 2016, og pipeløpet ble da blendet.

Innvendige trapper:
Plassbygde trapper fra byggeår. Kjellertrappen er bratt med kun håndlist på rekkverket. Trappen mellom hovedplan og loft har rekkverk. Trappen til hems er bratt og smal i tre med rekkverk.

Innvendige dører:
Innerdørene er av varierende type.

Vannledninger:
Vannrør er dels kobberrør (til bad på hovedplan og internt på bad i 2. etasje) og dels plast (rør-i-rør) fra 2024 (frem til bad i 2. etasje og til kjøkken).

Avløpsrør:
Avløpsrør er i plast. Rør for bad i 2. etasje, kjøkken og under bjelkelag for bad på hovedplan ble skiftet i 2024. Øvrige avløpsrør er av eldre type. I kjellergulvet er det en sluk i plast og grå avløpsrør i betongen. Utvendige vann- og avløpsrør av plast ble skiftet i 2022.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes. Kjøkkenventilator med avkast ut, fra 2005. Ventilasjonskanal på loft er mulig asbestholdig.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter, plassert i kjeller og er fra 2024.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med skrusikringer og vippesikringer av eldre type. Elkontroll med rettinger ble utført i 2017. Det foreligger noen samsvarserklæringer på elektriske arbeider utført etter 1999.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere er av eldre type.

Lagring:
Krypeloft/hems med etablert gulv gir lagringsplass. Kjelleren inneholder fem boder med takhøyde på ca. 210 cm. I tillegg er det et eldre frittstående uthus med støpt plate på mark. Uthuset har taktekke av asbestholdige eternitplater og er i meget dårlig forfatning.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking: Det er påvist skader på taktekkingen som er provisorisk/midlertidig utbedret, etter en tidligere lekkasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Skadene øker risikoen for lekkasjer inn i bygningen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn, noe som øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Sørvegg er opplyst skiftet i ca. 1997. Ved kjellertrapp er det kort avstand mellom betong og kledning og svill, som gir lettere tilgang for fukt i konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, samt vinduer med fukt- og råteskader. Kjellervindu har råteskader og knuste glass. Storvinduet i stuen har store råteskader, særlig i underkarm. Loftsvinduet har glasset falt ut og er midlertidig erstattet med en plate. Flere vinduer er ca. 50 år gamle.

- Utvendig - Utvendige trapper: Det er påvist fukt- og råteskader i trappekonstruksjonene.

- Våtrom - Hovedplan Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rørføringer i gulv er ikke fagmessig utført. Veggplatene er ikke godkjent som membran/tetting i våtsone. Det er kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Loft Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Nye vannrør er ført inn på badet uten fagmessig tetting av membran på vegg. Levetiden for våtromstapeten er passert. Det er vindu i våtsone ved dusj. Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Deler av takrennene er av eldre type i plast, som blir sprø og lett får lekkasjer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, og det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er noen fuktskjolder i undertaket, men det ble ikke målt fuktighet i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Takkonstruksjonen har begrenset ventilering, og taket er uisolert. Taket er utført slik det var vanlig på byggetidspunktet.

- Utvendig - Dører: Karmene i ytterdørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Kjellerdøren er meget slitt og fremtidig funksjon er meget usikker. Balkongdøren i stuen har skader i terskel og er meget værslitt utvendig.

- Innvendig - Overflater: Det er stedvis skader på overflater, med en slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillet er ikke lukket etter at vannrør og avløpsrør ble skiftet. Konstruksjonen må tettes slik at ikke fuktig luft kommer inn i konstruksjonen og støv fra isolasjonen kommer ut i boligen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: For vannrør som ikke er plast (rør-i-rør), er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. For grå plastrør og rør i kjellergulv er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Ventilasjonskanal på loft er mulig asbestholdig. Ved riving eller demontering av asbestholdige byggevarer gjelder spesielle forbehold, og arbeidet bør utføres av firma med godkjenning for dette.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjelleren.

- Våtrom - Loft Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badet står foran renovering.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Spesialrom - Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er ett toalettrom i kjeller. Eier opplyser at dette ikke er i bruk og at det ikke er tilkoblet vann.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og trapper: Åpninger i rekkverk på innvendige trapper, balkong/terrasse og utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Røykvarslere: Det er mangler eller skader på røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Støy: Boligen ligger i rød støysone for trafikkstøy.

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. 1: Dårlig fall mot sluk, noe slitasje på rørgjennomføring på bad nede.
På bad oppe oppsto det en lekkasje i ca. 2005. Dette ble en forsikringssak.

Fargesenteret la nytt belegg på badet oppe, resterende arbeider ble utført av ufaglært. I tillegg ble det da installert nytt kjøkken under badet. Det elektriske på kjøkkenet ble utført av faglært.

Pkt. 4: Lekkasje i nordvestlig hjørne på taket for ca. 4 år siden. Dette medførte fukt innvendig i nevnte hjørne. Skaden ble utbedret, og siden har det ikke vært problemer. Men taket er moden for utskiftning.

Pkt. 5: Byttet kledning på sørvegg med impregnert material. Verandadør og vindu ved siden ble byttet i ca. 1999. I samme tidsrom ble platt i vest bygget. Utført av faglært.

Pkt. 6: Noen vindu er moden for utskifting, andre er stedvis byttet etter behov. Soverom i sørvegg og to andre vinduer ble byttet i ca. 2015.. For øvrig ulike årstall.

Pkt. 9: Etter lange tørkeperioder på sommeren kan det oppstå fukt i kjelleren. Etter skifte av vann og kloakkrør inn til huset ble det gravd ned avløpsrør fra nedløp, takrenne på nordsiden av bygget.
På sørsiden av bygget en forenklet bortføring av vann via plastrør. Fungerer.

Pkt. 14: Kloakken gikk tett. Vannkvaliteten var dårlig.

Det ble gravd opp og lagt nye avløpsrør til kommunal tilkobling, det ble samtidig byttet vannrør inn til huset. Utført av faglært i 2022.

Nye vann og avløpsrør fra kjeller og til bad på loft. Nye vannrør fra kjeller og til kjøkken. Ny varmtvanns tank i kjelleren. Opprinnelig bereder frakoblet. Utført av faglært i 2024.

Pkt. 15: Koblet vann fra inntak og inn i huset. Div. nye rør og nytt uttak for vannslange. Utfør av faglært i 2024.

Koblet vann og kloakk, fra grensen der min eiendom begynner. Fjernet tank og laget sandbakke, for senere oppkobling. Gruset innkjørsel. Utført av faglært i 2024.

Pkt. 20: Muret igjen pipe i 2016, utført av ufaglært.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon fra byggeår. På krypeloft/hems er det etablert gulv. Taktekking med eternitplater og papp som undertak oppå tretro. Tak over inngangsdør har metallplater.

Nedløp og beslag:
Takrenner i plast og metall, byttet i 2015. Det er ikke montert takrenner på tak over inngang. Det er ingen snøfangere eller takstige på taket.

Veggkonstruksjon:
Vegger av plank med utvendig stående kledning. Veggene er uisolerte. Kledningen på sørveggen ble skiftet i 1997.

Vinduer:
Malte vinduer i tre med 2-lags glass. Vindu i kjeller med enkelt glass. Vinduer fra byggeår, 1975, 1977, 1998 og 2015.

Dører:
Ytterdør i teak med glass. Balkongdør som er en malt dør i tre med 2-lags glass, skiftet i 1999. Kjellerdør som er en malt dør i tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på 23 m² i vest utenfor stue, etablert i 1999. Den er utført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

Utvendige trapper:
Trapp til kjellerdør i betong. Trapp til terrasse i impregnert tre. Trapp til inngangsdør i metall.

UTHUS:
Eldre uthus med støpt plate på mark og enkelt bindingsverk på vegger. Taktekke av eternittplater som er asbestholdige. Byggeår er ca. 1950.

Beliggenhet
Eiendommen ligger langs innfartsåren til Brønnøysund, med sentrum og alle byens tilbud en kort spasertur unna. Herfra er hverdagslogistikken enkel, enten du skal levere i barnehagen, handle på vei hjem fra jobb eller ta en kaffe i sentrum. Dagligvarebutikker og kjøpesenter nås på få minutter.

For familier er det gangavstand til både barnehage og barneskole. Ungdomsskolen og videregående skole er også innenfor trygg sykkelavstand. Nærmeste busstopp ligger like ved, og Brønnøysund lufthavn er kun en fem minutters kjøretur unna.

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
Boligen har ferdigattest datert.13.02.1950. 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 oppvarming. Det er stråleovn på vegg på bad/vaskerom på loft. Boligen har pipe fra byggeår, men denne er ikke i bruk da det ikke er installert ovn.

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

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

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

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er utført uten radonsperre.

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 ligger i et område regulert til bolig. Reguleringsplan Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen), datert 19.12.2007. PlanID: 2007002. Boligområdet B6 kan bebygges inntil 30% av tomteareal.

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

Kopi av grunnkart, reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 641 379,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 565 517,-.

Notater






TOUCH OF SILVER
AFRIKA - UNDER MÅNENS ILD









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 ved inngivelse av bud.

Eier
Elis Thorny Engan

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1310
Dato: 12.10.1949
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1399
Dato: 21.09.1951
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3749
Dato: 16.12.1977
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Registrering av grunn
Dagboknr.: 533

Dato: 25.07.1946
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-04-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport, datert 28.04.26
Selgers egenerklæring, datert 18.05.26
Energiattest, datert 06.04.26
Bygningstegninger, datert 07.11.46
Ferdigattest, datert 13.02.1950
Matrikkelrapporter, datert 2026
Grunnkart, datert 2026
Reguleringskart, datert 2026
Reguleringsbestemmelser, datert 19.12.2007
Bestemmelse om vann, datert 21,09,51
Bestemmelse om bebyggelse, datert 16.12.77
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

SØMNAVEIEN 118

Nabolaget Brønnøysund sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Punktumbakken — 1 min
Linje 18-141, 23-701, 23-704 — 0.1 km

Brønnøysund lufthavn Brønnøy — 5 min

SKOLER

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) — 10 min
421 elever, 25 klasser — 0.9 km

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) — 17 min
347 elever, 21 klasser — 1.5 km

Brønnøysund videregående skole — 14 min
444 elever — 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Brønnøysund — 4 min

Havnesenteret — 10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

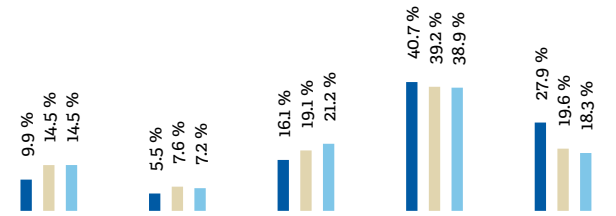
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brønnøysund sentrum	827	471
Brønnøysund	5 815	2 916
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furutoppen barnehage (1-5 år) — 8 min
73 barn — 0.7 km

Salhus barnehage (1-5 år) — 12 min
45 barn — 1.1 km

Soltun barnehage (1-5 år) — 20 min
25 barn — 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brønnøysund — 2 min

Rema 1000 Brønnøysund — 5 min
Post i butikk — 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 80/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

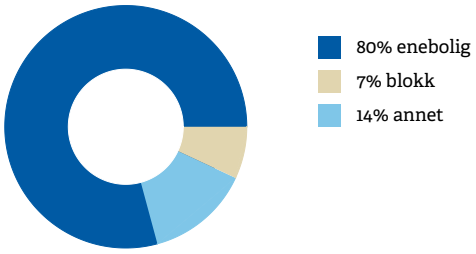
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

SPORT

Buneset Ballspill	**5 min** 0.5 km
Innerveien balløkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
Brygga Trimsenter	**14 min**
Feel24 Salhus	**20 min**

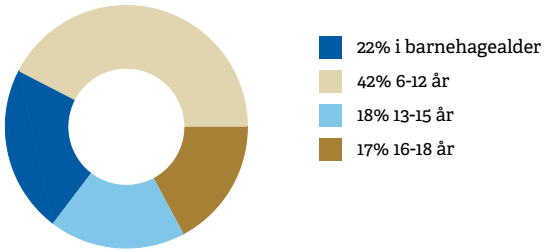
BOLIGMASSE



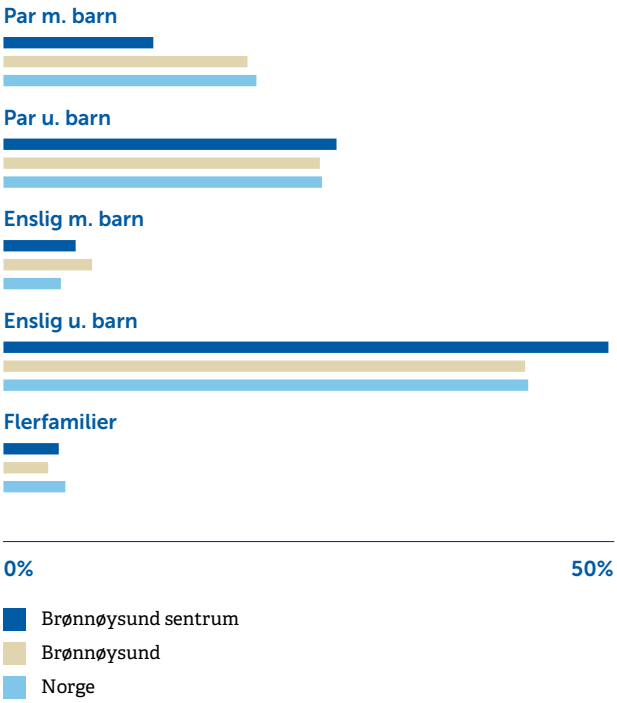
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



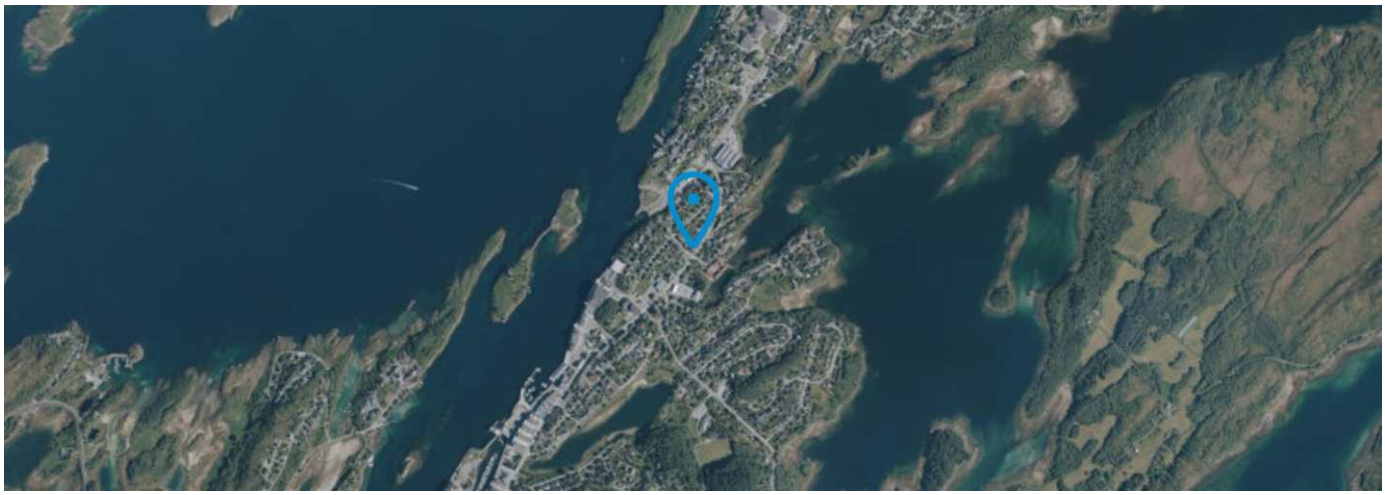
FAMILIESAMMENSETNING

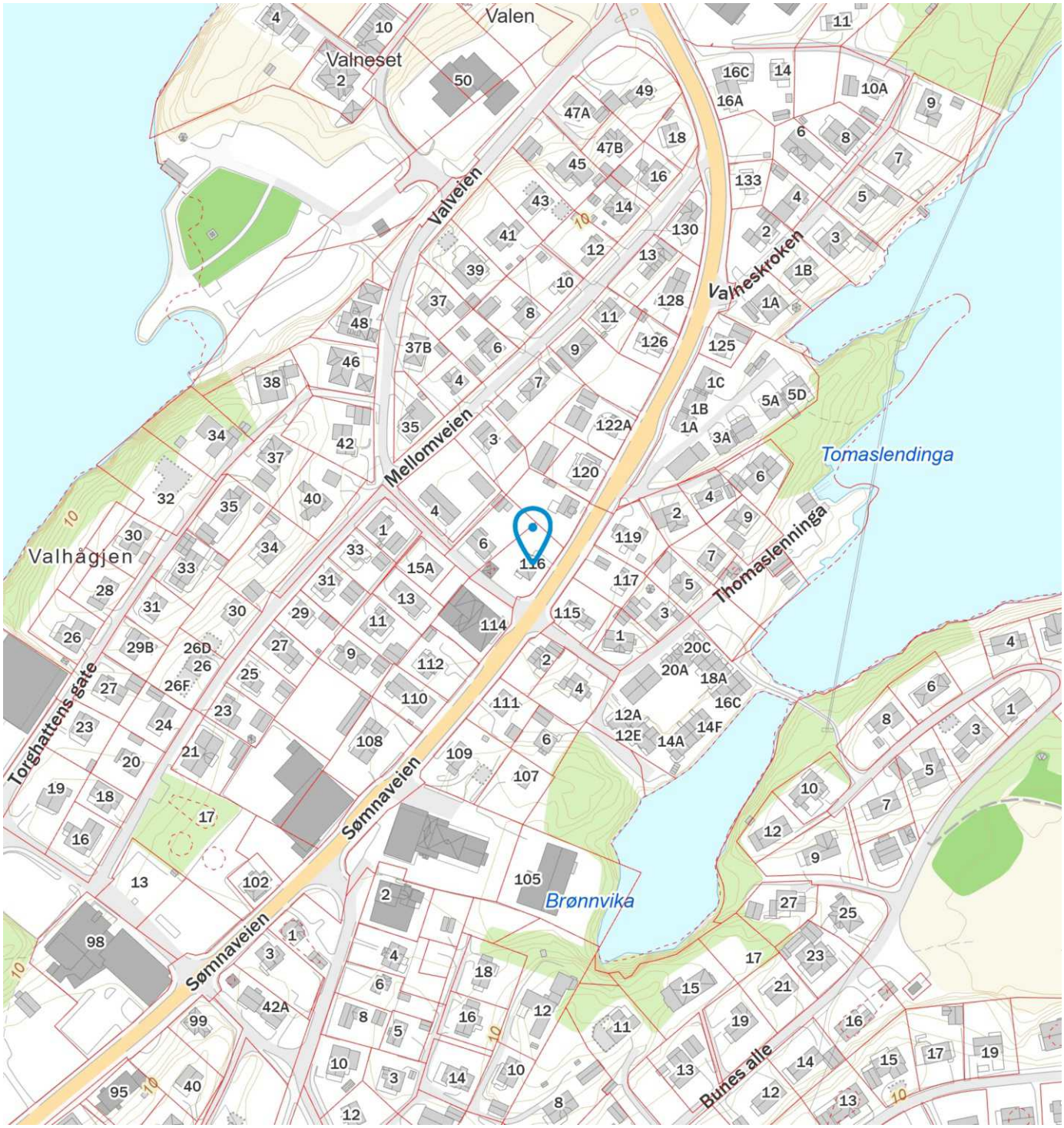


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 104, bnr. 312

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1817 **Eiendomsverdi ref nr:** JH4498

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

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

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med kjeller og to plan. Noe opppgradert innvendig og vann/avløp utvendig. Boligen har betydelig etterslep på renovering og oppgradering. Flere av disse må påregnes å måtte utføres relativt raskt.
Sentral beliggenhet med kort avstand inn til sentrum.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

Gå til side

Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon fra byggeår.
På krypeloft/hems er det etablert gulv. Godt med lagringsplass.
Taktekking som eternit plater med papp som undertak oppå tretro.
Taket er besiktiget fra bakken og fra krypeloft. Pga høyden er ikke inspeksjon fra stige forsvarlig.
Tak over inngangsdør har metallplater.
Takrenner i plast og metall. Ingen snøfangere på taket. Det er ikke montert takrenner på tak over inngang.
Ingen takstige på taket

Vegger er opplyst å være av plank. Utvendig stående kledning.
Vegger er opplyst å være uisolerte.

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass. Vindu i kjeller med enkelt glass.
Vinduer fra byggeår, 1975, 1977, 1998 og 2015
Ytterdør som dør i teak med glass.
Balkongdør som malt dør i tre med 2-lags glass.
Kjellerdør som malt dør i tre.

Terrasse i vest utenfor stue. Utført i impregnerte materialer.
Rekkverk i tre.
Utvendig trapp til kjellerdør i betong
Utvendig trapp til terrasse i impregnert tre.
Trapp til inngangsdør i metall.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv med laminatgulv og gulvbelegg.
Vegger med plater, panel og tapet.
Himlinger som slette malte himlinger, trepanel og himlingsplater.

I 2024 ble det lagt nytt gulv i ett soverom på loft, kjøkken på hovedplan og stue på hovedplan. Det ble da også lagt ny himling i kjøkken på hovedplan.
Etasjeskille mellom etasjer som trebjelkelag.
Målt nivåforskjell i stue og kjøkken på 10mm som er bra.
Pipe fra byggeår. Pipen er ikke i bruk, det er ikke installert ovn.
Slik pipen fremstår på befaringstidspunkt er det ikke registrert avvik ved denne.
Rom under terreng er med betong på vegger og gulv.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjeller virker tørr, men er ikke utført slik som kjellere i moderne hus slik at det tidvis kan være fuktig luft og kondesering i kjelleren.
Trapper som plassbygde trapper fra byggeår.

Kjellertrapp som bratt trapp med kun håndlist på rekkverket.
Trapp mellom hovedplan og 2. etasje med rekkverk.
Trapp til hems som bratt og smal trapp i tre med rekkverk.
Innerdører av varierende type.

VÅTROM

Gå til side

Bad:
Bad med gulvbelegg og plater på vegger. Toalett og dusjvegger.
Servant med skap.

Bad/vaskerom:
Bad som er opplyst renovert ca 2005. Gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.
Baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og tilkobling for vaskemaskin. Oppvarming via stråleovn på vegg.
Ny sluk i gulvet i 2024, da avløpsrør ble skiftet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med trefarge. Laminat benkeplate. Eldre utslagsvask i metall.
Noen mindre vannskader i skrog . Fliser på vegg bak benkeplate.
Montert fuktføler ved oppvaskmaskin. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og plass for kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør som kobber rør for bad på hovedplan og internt på bad i 2. etasje.
Vannrør frem til bad i 2. etasje og for kjøkken er av plast (rør-i-rør).
Plastrør fra 2024.
Avløpsrør i plast. I 2024 ble det skiftet avløpsrør for bad i 2. etasje, kjøkken og rør under bjelkelag for bad på hovedplan.
Øvrige avløpsrør av eldre type.
i kjellergulv er det registrert en sluk i plast, samt gråe avløpsrør ned i betongen.
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
Varmtvannsvereder som ca 200ltr bereder plassert i kjeller.
Tidligere bereder er plassert i kott på loft, men er frakoblet pr i dag.
Sikringsskap som skrusikringer og vippesikringer. Sikringer er av en eldre type.
Elkontroll med rettinger ble utført i 2017.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ukjent byggegrunn
Kjelleren har ukjent og usikker fuktsikring.
Grunnmur som støpt kjellermur med støpte gulv i kjeller.
Vann og avløpsrør av plast. Dette ble i følge eier skiftet i 2022.
Vannrør ble trukket inn i kjeller og avløpsrør ble skiftet fra kjellermur og ut.
Begge ble fornyet til kommunalt nett.

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

Gå til side

Innvendige trapper er ikke i hht dagens krav til trapper. Det er ikke håndløper på vegg og åpning i rekkverk er over dagens krav på maks 10cm. Rekkverkshøyden er også lavere enn dagens krav på minst 90cm.
Utvendig trapp har åpning på over 10cm og er således ikke i hht dagens krav,
Bygget er utført uten radonsperre.
Røykvarslere er av eldre type og bør fornyes.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Mindre endringer på tegning fra 1946 da boligen ble byggemeldt. Ikke vurdert som søknadspliktige endringer.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

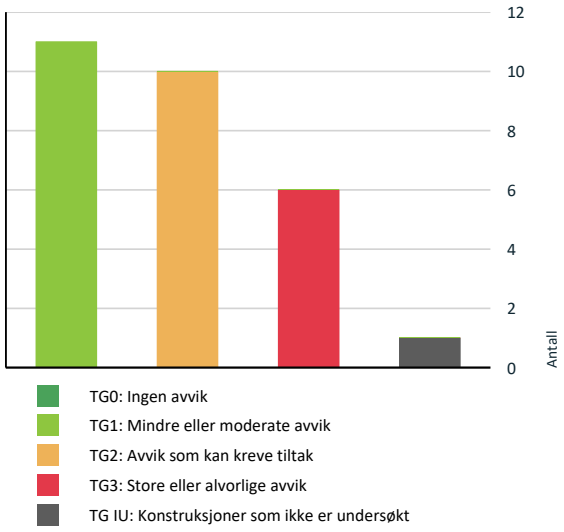
Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

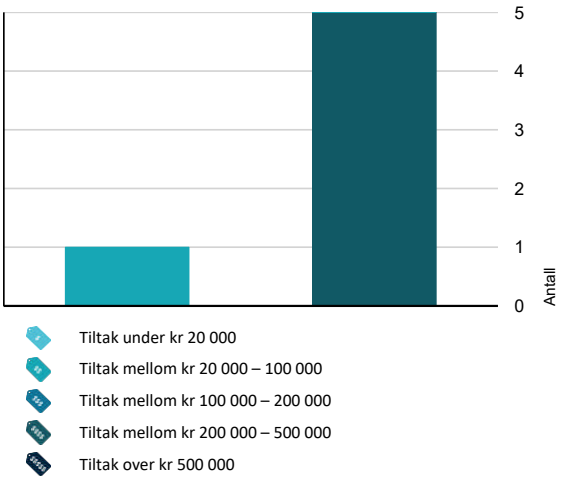
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det sol og ca 8°.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2024	Oppgradering/vedlikehold	Nytt gulvbelegg på soverom på loft, ny himling i kjøkken på hovedplan og nye gulv på kjøkken, soverom og stue på hovedplan. Dette i fbm vannlekkasje.
2024	Oppgradering/vedlikehold	Nye vann og avløpsrør fra kjeller og til bad på loft. Nye vannrør fra kjeller og til kjøkken. Ny vv-bereder plassert i kjeller og opprinnelige bereder på loft er frakoblet.
2022	Oppgradering/vedlikehold	Nye vann og avløpsrør utendørs og til kommunalt nett. Vannrør er ført inn i boligen og avløpsrør ble avsluttet ved grunnmur.
2016	Oppgradering/vedlikehold	Fjernet oljetank i kjeller og fjernet oljeovn i stue. Pipe ble da blendet i stue.
2015	Oppgradering/vedlikehold	Nytt vindu på soverom i sør på loft.
	Oppgradering/vedlikehold	Byttet takrenner på boligen.
2005	Oppgradering/vedlikehold	Ny kjøkkeninnredning, nytt gulvbelegg og våtromstapet på bad på loft.
1999	Oppgradering/vedlikehold	Verandadør med vindu i stue mot vest ble skiftet og det ble etablert terrasse.
1997	Oppgradering/vedlikehold	Ny kledning på vegg i sør.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking som eternit plater med papp som undertak oppå tretro.
Taket er besiktiget fra bakken og fra krypeloft. Pga høyden er ikke inspeksjon fra stige forsvarlig.
Tak over inngangsdør har metallplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

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

Det er skade på taktekkingen som er provisorisk/midlertidig utbedret. Dette etter en tidligere lekkasje

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekket har skader og er midlertidig fikset for ikke å få inn vann.
Om ikke taktekket skiftes er det store sjangser for lekkasjer med påfølgende vann inn i bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendige merker etter tidligere lekkasje



Skade på taktekkingen som er provisorisk/midlertidig utbedret.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast og metall. Ingen snøfangere på taket. Det er ikke montert takrenner på tak over inngang.
Ingen takstige på taket

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av takrennene er av eldre type i plast, disse blir sprø og får lett lekkasjer. Tilgangen til deler til disse er meget begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.
Ved skifte av taktekke må takrenner, snefangere og takstige monteres.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er opplyst å være av plank. Utvendig stående kledning.
Vegger er opplyst å være uisolerte.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Vegger har i hovedsak eldre kledning. Sørvegg er opplyst å være skiftet i ca 1997. Det er råteskader i kledningen. Ved kjellertrapp er det kort avstand mellom betong og kledning og svill. Dette gir lettere tilgang for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Musesperre må etableres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved renovering av kledning og yttersjikt av boligen kan det påregnes ytterligere skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskader på kledning



Råteskader på kledning



Råteskader på vindskier



Begrenset lufting og ingen smådyrsperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon fra byggeår.
På krypeloft/hems er det etablert gulv. Godt med lagringsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noen fuktskjolder i undertak, men ikke målt fuktighet i konstruksjonen på befaring.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tak er utført slik det var vanlig på byggetidspunkt med lite lufting. Taket er uisolert.

TG 3 Vinduer

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass. Vindu i kjeller med enkelt glass.
Vinduer fra byggeår, 1975, 1977, 1998 og 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervindu har råteskader og knuste glass.
Storvindu i stue har store råteskader, spesielt i underkarm
Loftsvindu har glasset falt ut og er erstattet midlertidig med en plate.
Flere vinduer med alder på 50 år som er modne for ut skifting

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med skader må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kjellervindu



Vindu i stue



Loftsvindu



Kjellervindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som dør i teak med glass.
Balkongdør som malt dør i tre med 2-lags glass.
Kjellerdør som malt dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren er meget slitt og fremtidig funksjon er meget usikker.
Balkongdøren i stuen har skader i terskel og er meget værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Kjellerdør er meget slitt



Ytterdør som teak dør med glass



Balkongdør er skadet og meget værslitt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i vest utenfor stue. Utført i impregnerte materialer. Rekkverk i tre.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til kjellerdør i betong
Utvendig trapp til terrasse i impregnert tre.
Trapp til inngangsdør i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trappen har råteskader

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trappen har råteskader og må utbedres for sikker bruk.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp til kjellerdør



Trapp til terrasse



Trapp til inngangsdør

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminatgulv og gulvbelegg.
Vegger med plater, panel og tapet.
Himlinger som slette malte himlinger, trepanel og himlingsplater.

I 2024 ble det lagt nytt gulv i ett soverom på loft, kjøkken, soverom og stue på hovedplan. Det ble da også lagt ny himling i kjøkken på hovedplan.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noen skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater er gjenstand for tidvise renoveringer alt etter ønsker og bruk av rommet og tidsintervallet for renovering vil dermed variere fra person til person.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Glippe i skjøt i gulvbelegg



Glippe i laminatgulv



Skader i malepapp i himling



Unøyaktig tapet på vegger på loft

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mellom etasjer som trebjelkelag.
Målt nivåforskjell i stue og kjøkken på 10mm som er bra.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Etasjeskillet er ikke lukket etter at vannrør og avløpsrør ble skiftet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen må tettes slik at ikke fuktig luft kjommer inn i konstruksjonen og støv fra isolasjonen kommer ut i boligen.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår. Pipen er ikke i bruk, det er ikke installert ovn.
Slik pipen fremstår på befaringstidspunkt er det ikke registrert avvik ved denne.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Pipe i stue



Feieluke i kjeller

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er med betong på vegger og gulv.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjeller virker tørr, men er ikke utført slik som kjellere i moderne hus slik at det tidvis kan være fuktig luft og kondesering i kjelleren.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper som plassbygde trapper fra byggeår.
Kjellertrapp som bratt trapp med kun håndlist på rekkverket.
Trapp mellom hovedplan og 2 etasje med rekkverk.
Trapp til hems som bratt og smal trapp i tre med rekkverk.



Trapp mellom hovedplan og 2 etasje



Kjellertrapp



Trapp fra andre etasje til hems

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av varierende type.





VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med gulvbelegg og plater på vegger. Toalett og dusjvegger. Servant med skap.

Vurdering av avvik:

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

Rørføringer i gulv er ikke fagmessig utført. Veggplater er ikke godkjent som membran/tetting i våtsone. Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt fra underside og i trevirke ved toalett.
Dette ga ingen utslag på fukt i konstruksjonen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Fuktmåling til line i gulv under bad på hovedplan.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad som er opplyst renovert ca 2005. Gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.
Baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og tilkobling for vaskemaskin. Oppvarming via stråleovn på vegg.
Ny sluk i gulvet i 2024, da avløpsrør ble skiftet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

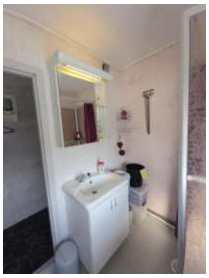
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Nye vannrør er ført inn på badet uten fagmessig tetting av membran på vegg.
Levetiden for våromstapeten er passert. Det er vindu i våtsone ved dusj. Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden konstruksjonen har utettheter. Himling under badet ble i 2024 skiftet og det var da ingen skader eller fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet står foran renovering.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med trefarge. Laminat benkeplate. Eldre utslagsvask i metall.
Noen mindre vannskader i skrog . Fliser på vegg bak benkeplate.
Montert fuktføler ved oppvaskmaskin. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og plass for kjøleskap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier





HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG IU **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Det er ett toalettrom i kjeller. Eier sier dette ikke er i bruk og har ikke tilkoblet vann.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør som kobber rør for bad på hovedplan og internt på bad i 2. etasje.
Vannrør frem til bad i 2. etasje og for kjøkken er av plast (rør-i-rør).
Plastrør fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

For vannrør som ikke er plast (rør-i-rør) er mer enn halve forventede brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. I 2024 ble det skiftet avløpsrør for bad i 2. etasje, kjøkken og rør under bjelkelag for bad på hovedplan.
Øvrige avløpsrør av eldre type.
I kjellergulv er det registrert en sluk i plast, samt gråe avløpsrør ned i betongen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

For grå plastrør og rør i kjellergulv er mer enn halve forventede brukstiden passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Sorte og eldre grå avløpsrør



Plast sluk fra ukjent år



Sluk fra byggeår i kjellergulv

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonskanal på loft er mulig asbestholdig kanal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved riving/demontering av asbestholdige byggevarer gjelder spesielle forbehold og bør utføres av firma med godkjenning for dette.



Ventilasjonskanel andre etasje

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder som ca 200ltr bereder plassert i kjeller.
Tidligere bereder er plassert i kott på loft, men er frakoblet pr i dag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap som skrusikringer og vippesikringer. Sikringer er av en eldre type.
Elkontroll med rettinger ble utført i 2017.

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.
   1950 Ved nybygg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger noen samsvarserklæringer på elektriskarbeider som er utført.

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kjelleren har ukjent og usikker fuktsikring.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur som støpt kjellermur med støpte gulv i kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør av plast. Dette ble i følge eier skiftet i 2022. Vannrør ble trukket inn i kjeller og avløpsrør ble skiftet fra kjellermur og ut.
Begge ble fornyet til kommunalt nett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

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

Innvendige trapper er ikke i hht dagens krav til trapper. Det er ikke håndløper på vegg og åpning i rekkverk er over dagens krav på maks 10cm.
Rekkverkshøyden er også lavere enn dagens krav på minst 90cm.
Utvendig trapp har åpning på over 10cm og er således ikke i hht dagens krav,
Bygget er utført uten radonsperre.
Røykvarslere er av eldre type og bør fornyes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligen ligger i rød støysone for trafikkstøy

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Trapper og rekkverk ved trapper og balkonger tilfredsstiller ikke dagens krav. Sikkerheten er dermed levere enn det som er forventet i dag og basert på dette kan personer skade seg ved bruk eller lek i trapper.

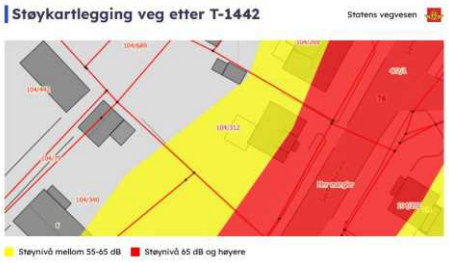
Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Radonkart med moderat til lav radonkonsentrasjon



Støysone kart mot vei



Manglende sikring mot fall rundt trapp



Rekkverkshøyde er under 100cm og således ikke i hht dagens krav til rekkverkshøyder



Åpning i rekkverk på ca 13cm



Rekkverkshøyde i trapp er under 90cm som er dagens krav



Åpninger i rekkverk er over 10cm som er dagens karv



Eldre røykvarsler utenfor soverom på loft

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
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

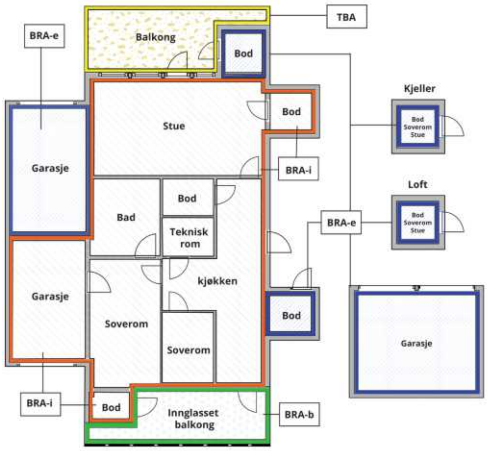
Hva er måleverdig areal?

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

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	59			59	23
Loft	59			59	
Kjeller	51			51	
SUM	**169**				**23**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedplan	Kjøkken, stue, soverom, gang, bad, vindfang		
Loft	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, gang, toalettrom, bod 4, bod 5		

Kommentar

Høyde i kjeller er ca 210cm
Kaldloft har gulv men ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Mindre endringer på tegning fra 1946 da boligen ble byggemeldt. Ikke vurdert som søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse arbeider både faglært og ufaglært. Se egenerklæring

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er tilbygget en lavere del mot vest som ikke har målbart areal. Dette pga lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Elis Thorny Engan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	312		0	785.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sømnaveien 118

Hjemmelshaver
Engan Elis Thorny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs innfartsveien til Brønnøysund sentrum.
Kort vei inn til sentrum av Brønnøysund.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra fylkesvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)
Formål: Boliger m/tilhørende anlegg, %bya=30%

Om tomten

Plen og betongheller i sør. Gruset parkering og betong i innkjørsel.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 433 000	2026	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2026

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

Beskrivelse
Eldre garasje med støpt plate på mark og enkelt bindingsverk på vegger. Taktekke av eternitplater som er asbestholdige.

Garasjen er i meget dårlig forfatning og er meget skjev.
Riving av garasjen anbefales før den faller ned og skader oppstår.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sømnaveien 118 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 312
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Engan, Elis Thorny
18.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Elis Thorny Engan

Boligen

Sømnaveien 118
8900 Brønnøysund

1813-104/312/0/0

- Boligen ble kjøpt 1995
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk, noe slitasje på rørgjennomføring på bad nede.
På bad oppe oppsto det en lekkasje i ca. 2005..Dette ble en forsikringssak.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Fargesenteret

Beskrivelse av arbeidet: La nytt belegg på badet oppe, resterende arbeider ble utført av ufaglært. I tillegg ble det da installert nytt kjøkken under badet. Det elektriske på kjøkkenet ble utført av faglært.

---

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?:** 2005

   Firmanavn: Maasø el.firma

   Beskrivelse av arbeidet: Ny større kurs på kjøkken. ledninger til stikkontakter og lys.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet våtromsplater og gulvbelegg, baderomsinnredning.
   9

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Lekkasje i nordvestlig hjørne på taket for ca. 4 år siden. Dette fukt innvendig i nevnte hjørne.22

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble utbedret, og siden har det ikke vært problemer. Men taket er moden for utskiftning.

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?: 1997

Firmanavn: To bekjente senekkere

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på sørvegg med impregnert material. Verandadør og vindu ved siden ble byttet i ca. 1999. I samme tidsrom ble platt i vest bygget.

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?

- **Ja**

Noen vindu er moden for utskifting, andre er stedvis byttet etter behov.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Soverom i sørvegg, to vinduer. Forøvrig ulike årstall.

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Etter lange tørkeperioder på sommeren kan det oppstå fukt i kjelleren.
Etter skifte av vann og kloakkrør inn til huset ble det gravd ned avløpsrør fra nedløp, takrenne på nordsiden av bygget.
På sørsiden av bygget en forenklet bortføring av vann via plastrør. Fungerer.

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

- **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**

Se punkt over.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: se ovenfor

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Kloakken gikk tett. Vannkvaliteten var dårlig .

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: OK Kristoffersen og Ødegård AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp og lagt nye avløpsrør til kommunal tilkobling, det ble samtidig byttet vannrør inn til huset.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brønnøysund Rør

Beskrivelse av arbeidet: Nye vann og avløpsrør fra kjeller og til bad på loft. Nye vannrør fra kjeller og til kjøkken. Ny varmtvanns tank i kjelleren. Opprinnelig bereder frakoblet.

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?:** 2024

   Firmanavn: Rørmark Rørleggerfirma/Moe

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet vann fra inntak og inn i huset. Div. nye rør og nytt uttak for vannslange.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Ok Kristoffersen

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet vann og kloakk, fra grensen der min eiendom begynner. Fjernet tank og laget Sandbakke, for senere oppkobling. Gruset innkjørsel.

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Muret igjen pipe i 2016.

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

- **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Muret igjen.

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?

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

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?

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

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**

Skaderapport fra Polygon da det var vannlekkasje.

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**

Generell slitasje.

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   Beskrivelse av arbeidet: Gruset innkjørselen

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.

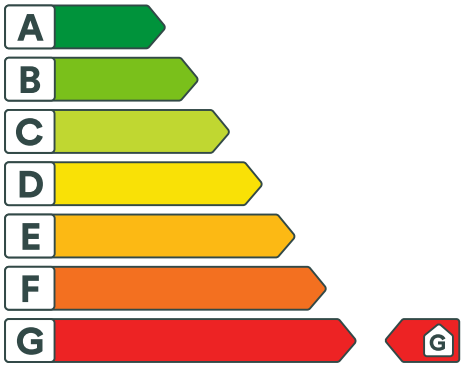
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Sømnaveien 118, 8900 BRØNNØYSUND**	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277848**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187581397**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **312**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **498,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **577,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 437 kWh**



Sømnaveien 118, 8900 BRØNNØYSUND

Detaljering

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



Sømnaveien 118, 8900 BRØNNØYSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

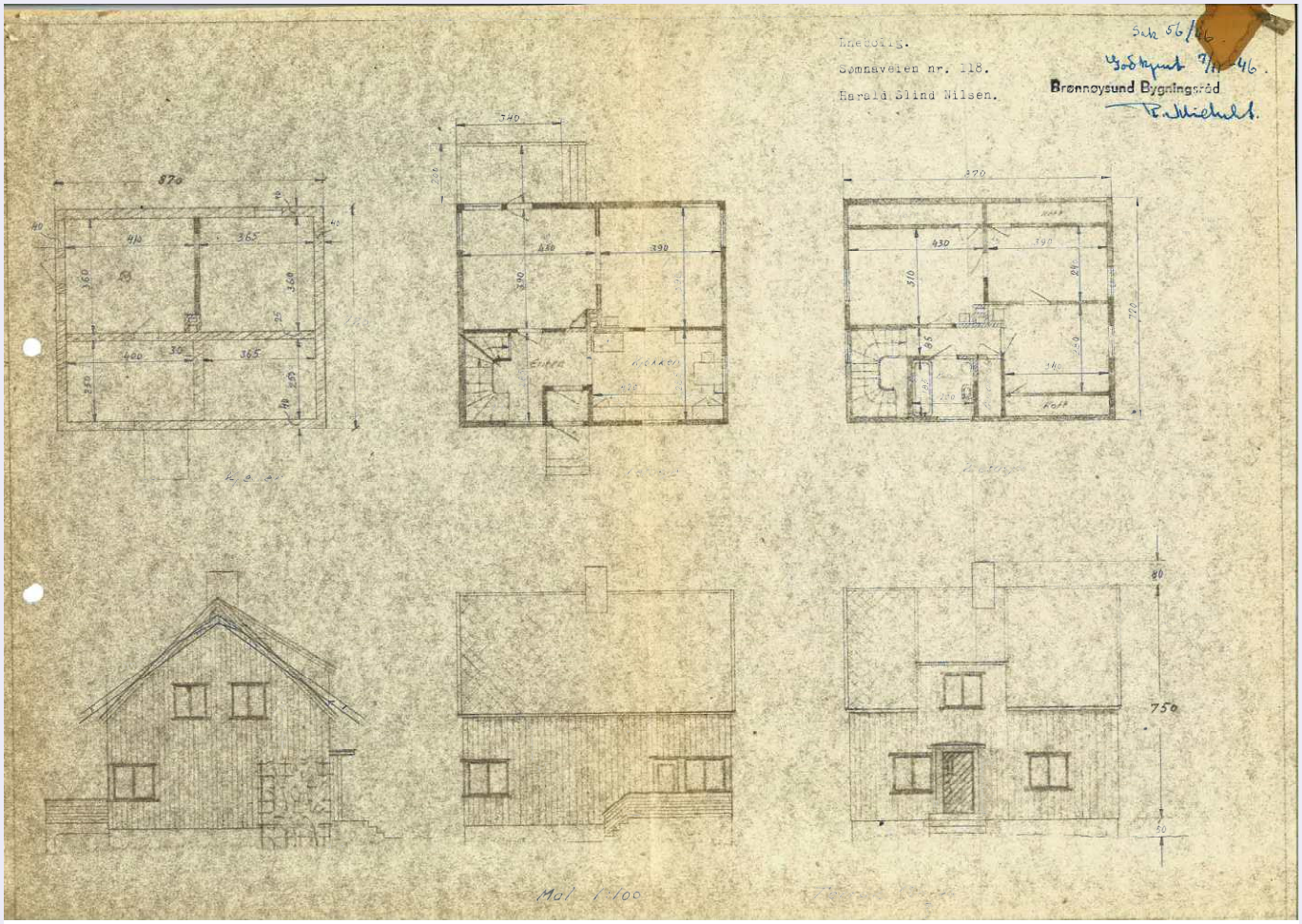
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg



Brønnøysund, den 13/2 1950.

F E R D I G A T T E S T

Det attesteres herved at Harald Slind Nilsens nybygg på Sømnaveien 118 i Brønnøysund er ferdig og oppført i overensstemmelse med bygningsforskriftene og etter de tegninger som er godkjendt som Sak 56/46 av Brønnøysund Bygningsråd i møte den 7/11 1946.

For Brønnøysund Bygningsråd
Edv. Byggdås.

feiemester
Trygve Pedersen

Matrikkelrapport Bygg - 20.03.2026_10:28 **1813 Brønnøy Kommune**

Bygningsnr : 187581397

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe		Bruksareal bolig	172.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	172.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	4450 Sømnaveien 118	H0101	104/312	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			59.0	0.0	59.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	59.0	0.0	59.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
K01			54.0	0.0	54.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	172,0	0,0	172,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

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

Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7264585.0	371241.0	0.0	Nei

Matrikkelrapport Eiendom - 20.03.2026_10:27 **1813 Brønnøy Kommune**

Eiendomsnr: 1813 - 104/312/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	SØMNAVEIEN 118
Beregnet areal	785.3	Arealmerknad	
Etablert dato	25.07.1946	Oppgitt areal	910.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	4450 Sømnaveien 118	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
187581397		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
187581400		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	19.10.2021	19.10.2021				0/0, 104/340, 104/79, 104/198, 104/312, 104/689
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	25.07.1946				104/312 (910.0), 104/198 (-910.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	**Rolle**	**Kategori**	**Status**
F-270854	ENGAN ELIS THORNY	SØMNAVEIEN 118	8900 BRØNNØYSUND
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

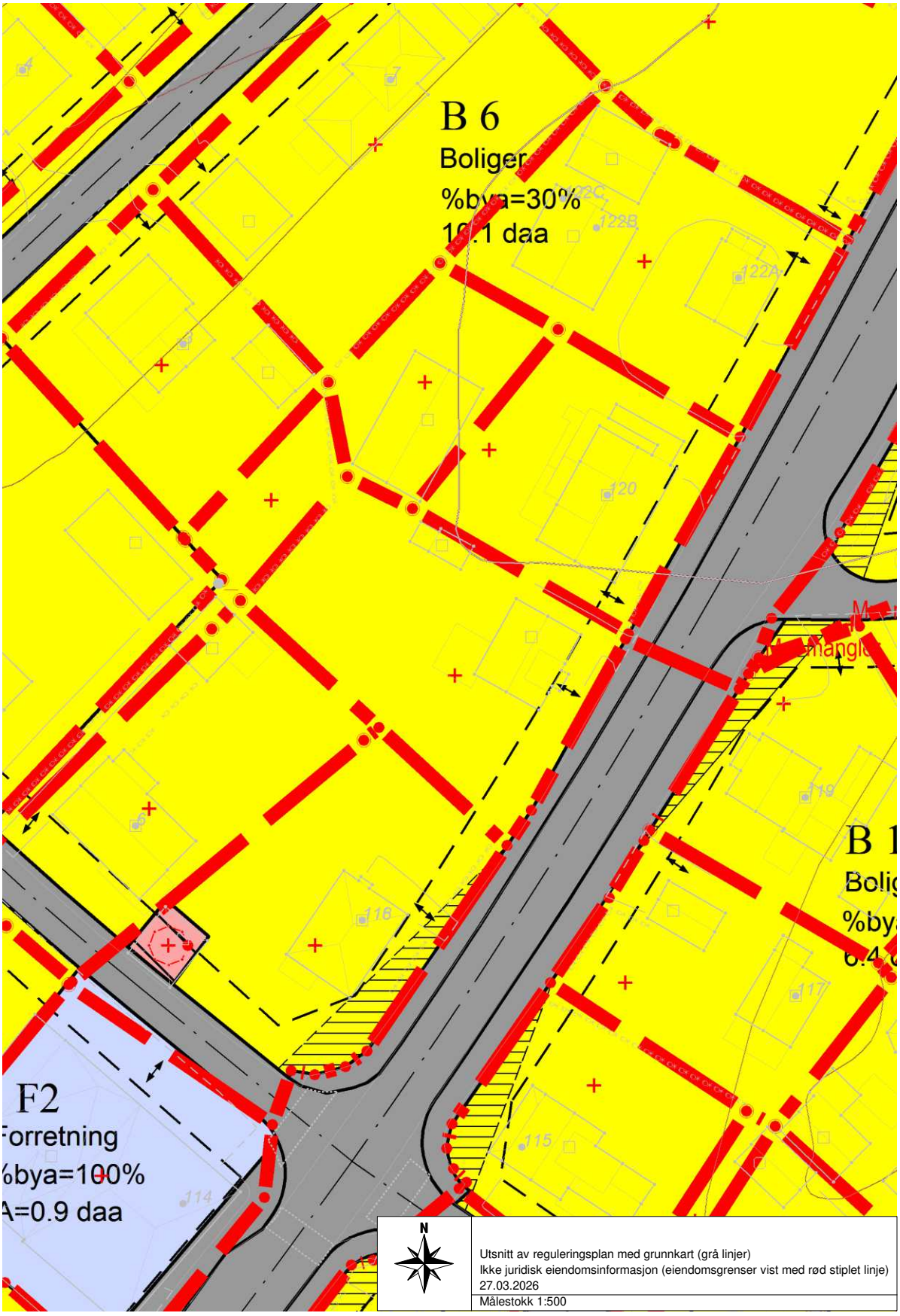
Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7264580.9	371232.8	0.0	Ja	785.3		

Vedlegg


104/300
122C
122B
104/341
122A
3
104/522
104/690
104/269
104/689
120
104/312
Mnr mangler
104/272
104/340
6
119
118
104/198
104/1
104/185
117
104/218
115
104/175
114
104/346
1
Mnr mangler
2
N
Grunnkart for 104/312
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
20.03.2026
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE

Vedlegg


B 6
Boliger
%bya=30%
daa
F2
Forretning
%bya=100%
A=0.9 daa
N
Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
27.03.2026
Målestokk 1:500

PlanID: **2007002**
V.dato: **19.12.2007**

Planbestemmelser

Arkivsak: **06/3094-27**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2**

Jfr. plankart datert dat. 11.12.06

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 50)*

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk samtidig som viktige friområder skal ivaretas.

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 **Byggeområder:**

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B42)
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B50)*
Konsentrert småhusbebyggelse (B51 – B58)
Forretninger (F 1 – F3)
Offentlig formål, barnehage, (O1)
Allmennyttig formål (A1)
Naust

2.3 **Offentlige trafikkområder:**
Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål
Offentlig parkering (OP)
Havneområde/ båtopptrekk
Trafikkområde i sjø (TS)

2.4 **Friområder:**
Offentlige friområder generelt (FR 1 – FR 3)
Anlegg for lek
Turvei
Badeområde

2.5 **Fareområder:**
Høyspenningsanlegg

2.6 **Spesialområder:**
Friluftsområder på land (FL 1 – FL 5)

Friluftsområder, landskapsvern av høydedrag (FL 6)
Friluftsområder i sjø og vassdrag (FLS 1) Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Frisiktsone ved veg
Fredet kulturminner

2.7 **Fellesområder:**
Felles atkomst/parkering

2.8 **Kombinerte formål:**
Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K 1 – B/F/K 3)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1 : 500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.
Det skal legges vekt på universell utforming på utomhusområdet og det oppfordres til at boliger med naturlig terrengtilknytning utføres med livsløpsstandard.

Byggegrenser.

3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 meter fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra regulert vegformål.

Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.Maks. møne-/gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig terrengnivå jfr. teknisk forskrift (TEK) § 4.2.

Form og fasader.

3.4 I de regulerte boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom $22^{o} – 40^{o}$. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

3.6 Det skal gjennomføres en risikovurdering før eventuell utfylling og/eller mudring starter og ut fra denne vurdere om det er behov for å foreta en miljøanalyse av sedimentene i mudringsområdet.
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)

4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av netto tomteareal hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

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

4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, skal minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.
Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Konsentrert boligbebyggelse: (B50)*

4.2 Arealet i område B50 kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn.
Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m², kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Konsentrert småhusbebyggelse (B51-B58)

4.3 Arealene i områdene B51-B58 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal på de ulike områdene er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m.
Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m², kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Forretninger (F1 – F3)

4.4 Områdene kan bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 100 % av tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak o.l skal inngå i beregningsgrunnlaget.
Det er kun områdene F1 og F3 som kan drive handel med bensinholdige væsker.
Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m.

Offentlig formål, barnehage (O1)

4.5 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 20 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3 m og 5,8 m.

Almennyttig formål (A1)

4.6 Området skal nyttes til forsamlingslokale.
Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 3,5 m.

Naust

4.7 Områder for naust er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m².
Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

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

Avkjørsler

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

Gang-/sykkelveger, fortau

5.2 Gang-/sykkelveger, fortau og lignende skal gis universell utforming med hensyn til alle gruppers behov.

Offentlig parkering (OP)

5.3 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde landdelen, båtopptrekk

5.4 I området kan det etableres anlegg for båtopptrekk.

Trafikkområde i sjø (TS)

5.5 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetrafikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

§6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR1 – FR3)

6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges fram forslag til skjøtselsplan.

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

6.2 **Badeområde**

I området kan det ikke settes i verk tiltak som ikke er forenlig med områdets bruk.

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

Høyspenningsanlegg:

7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatorkiosk og lignende.

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

Friluftsområder på land (FL1 – FL6)

8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens

ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier (Statskog) og i samråd med Brønnøy kommune, kan tillates etablert.

Friluftsområder. Landskapsvern av høydedrag (FL 7)

8.2 Høydedrag med karakteristisk vegetasjon som er en av byens 7 høyder.
I friluftsområdet kan bygg og anlegg tillates oppført dersom de er nødvendige for områdets hovedfunksjon.
Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg. . Fjærnede trær skal erstattes med nye trær slik at områdets karakter ikke endres vesentlig. Ved erstatning av trær skal det legges vekt på naturlig forekommende vegetasjonsbilde og mangfold. Det anbefales å lage skjøtselsplan.

8.3 **Friluftsområde i sjø (FLS 1)**
Utlegging av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området.

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

8.4 I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløpsanlegg.

Frisiktsone veg:

8.5 Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebaners plan.

Automatisk fredete kulturminner:

8.6 Områder med antikvarisk verdi er fredet med hjemmel i Lov om kulturminner av 1978 og plan- og bygningsloven. Områdene dette gjelder er i planen gitt eget symbol jfr. tegnforklaring (rune-R).

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

Felles avkjørsel:

9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for tilgrensende eiendommer.

§10 KOMBINERTE FORMÅL (PBL. § 25, 2. ledd)

Kontor/forretning/bolig (B/F/K 1 – B/F/K 3)

10.1 Områdene kan kombineres boligformål/forretning-/kontor hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40 % v tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak og lignende skal inngå i beregningsgrunnlaget.
Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader.
Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg.
Det skal avsettes egen parkering til bolig.

Disse reguleringsbestemmelsene er godkjent av Brønnøy kommunestyre i møte den 19.12.2007.

Brønnøysund den 04.01.2008.

Kjell H. Trælnes
ordfører

Alf Harald Aune
saksbehandler

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 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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

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: 86260018 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Sømnaveien 118, 8900 Brønnøysund
Gnr. 104, Bnr. 312, 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)

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no