

Velkommen til

Hestøyheia 17B, 8909 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hestøyheia 17B
8909 Brønnøysund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-

BRA/BRA-i	138 / 111 m²
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2000

Energimerke C

Eiendomsmegler 1 presenterer Hestøyheia 17 B

Her får du en jevnlig vedlikeholdt vertikaldelt tomannsbolig over tre plan som inneholder blant annet tre soverom, hyggelig stue og kjøkken, bad, vaskerom og bod. Ute finner du terrasser og veranda hvor du kan nyte gode solforhold, samt flott utsikt over omkringliggende natur. Det er parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

Boligen fremstår med modernisert uttrykk og ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde på Hestøya i en blindgate.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hestøyheia 17B, 8909 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 1, Fnr. 635, Snr. 1, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 195 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 78 590,- 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 16 260,- pr. år 2026
Avgiftene er fordelt på følgende poster:
- Vann
- Avløp
- Branntilsyn/feiing
- Eiendomsskatt

I tillegg kommer renovasjon fra SHMIL: kr 7 449,- pr. år i 2026.

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

Faste løpende 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.

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 111 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 138 m²
TBA: 94 m²
GUA: 161.00 m²
ALH: 23.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det gjøres oppmerksom på at dette sameiet ikke har oppdatert sine vedtekter i henhold til eierseksjonsloven §26. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mot bytte til annen parkeringsplass.

Garasjen som denne boligen benytter er del av sameiets fellesareal. Dette er ikke inntatt i seksjoneringsbegjæringen som en del av, eller tilleggsdel til, denne seksjonen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på tillatelse til tiltaket/ bruken i sameiets vedtekter. Dersom sameiet opprettes kan det i ytterste konsekvens komme krav om tilbakeføring av tiltaket, kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser

Sameiebrøk
1/2

Sameiets eiendom
Gnr. 104, Bnr. 1, BRØNNØY kommune.
Tomtestørrelse 849 m². Beregnet areal i henhold til målebrev og kommunale opplysninger. Tomten skrår mot sørøst og er i hovedsak opparbeidet med grusdekke og terrasser.
Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjoneringsbegjæring.

Fester: Brønnøy kommune
Bortfestekontrakt gnr.104 bnr. 1 fnr. 635:
Regulert dato: 2019
Neste regulering: 2029 (I takt med konsumprisindeksen)
Kontraktsdato: 24.03.1998
Gjelder til: 24.03.2078
Festeavgift: Kr 610,- i året. Gjelder for denne seksjonen.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen i utgangspunktet på samme vilkår som før. Grunneier er imidlertid gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per da tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 12 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas i henhold til endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 2000. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en
bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmuren er utforet og igjenkledd innvendig og det er etablert terrasse må vestsiden og på deler av sørsiden. dette begrenser inspeksjonen av grunnmur. Ved inspeksjon av deler av sørside og østside er det ingen symptomer på skader i grunnmur. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eventuelle riss anbefales pusset over om de skulle oppstå.

Forstøtningsmurer:
Boligen er etablert i skrånende terreng mot øst. Det er etablert terrasser på oversiden av boligen slik at terrenget ikke kan kontrolleres i forhold til fall mot grunnmur. Boligen er etablert på gode drenerende masser og det er ikke opplyst om at det samles opp vann på terreng over boligen/under terrassen.

Grunneier
ALLSTAD AS

Byggeår
For bolig ca. 2000, for garasje ca. 2009 ifølge kommunen.

Innhold
Underetasje:
BRA-i ca. 44 m²: Gang, bad, vaskerom og to soverom.

1. etasje:
BRA-i ca. 47 m²: Entré, gang, stue, kjøkken og toalettrom.

Loftsetasje:
BRA-i ca. 20 m²: Gang/trapp, soverom og bod.

I tillegg medfølger det garasje fordelt på to etasjer med BRA-e på ca. 27 m² som inneholder garasjerom og en bod.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I loftsetasjen gjelder dette kott som er slått sammen med gang/trapp og i underetasjen gjelder dette bod omgjort til vaskerom (søknadspliktig tiltak).

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

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt med normal standard i henhold til byggeår. Under følger beskrivelse av standarden iht. vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter malt sist i 2022, benkeplaten er av laminat kledd med folie i 2022, laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger, flis på vegg over benkeplate/mellom benkeplate og overskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk over stekesonen.

Bad:
Taket har himlingsplater, vegger er kledd med heltrukket vinylbelegg, gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse og det registreres at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett med badekar, samt veggmontert klosett utenpåliggende sisterne. Badet ar mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Vaskerom:
Veggene har malte overflater, taket har himlingsplater og gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt og det registreres at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Våtrommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder, rørfordelerskap og opplegg for oppvaskmaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Toalettrom:
Rommet har belegg på gulv og malt tapet på vegger. Rommet er innredet med et gulvmontert klosett og servantskap med heldekkende servant. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Innvendige overflater:
Gulv består av belegg, fliser og laminat. Vegger består av tapet, malt panel, malt tapet, malt glassfiberstrie og heltrukket vinylbelegg. Himling består av tak-ess og malt panel. Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår med åpne trinn og hvite profilerte dører fra byggeår.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betong i sokkel.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn er etablert på stue i 1. etasjens stue og sotluke etablert i sokkel

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast med rør-i-rør system, rørfordelerskap er etablert på vaskerom og rørskapet har overløp med avrenning til gulv med sluk.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat er etablert på toalettrom i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at loftet ikke er tilkoblet balansert ventilasjon og har da kun ventilering via ventiler i overkant vinduer og ved åpning av vinduer.

Varmtvannstank:
Gulvmontert varmtvannstank på ca. 285 liter plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Elanlegget er fra byggeår og er et skjult anlegg. Siste utførte tilsyn av det elektriske anlegget var gjennomført i ca. 2019.

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

TG2 - Innvendig:

- Bad:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Faglært har byttet spotter over vask i ca. 2023.

Ufaglært har byttet vedovn i ca. 2023

Faglært har byttet spotter på kjøkken, stue og bad i ca. 2023.

Ufaglært har byttet gulv i stue og kjøkken, samt skiftet alle dører inne i ca. 2022

Tidligere vært flimmer i spotter, men problemet har ikke vedvart etter byttet av spotter i ca 2023.

Lys over trapp fungerer ikke. Har ikke prøvd å skiftet lampe.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, men på grunn av snø er det begrenset inspeksjonsmulighet. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen foretatt inspeksjon av underliggende himlinger, uten å registrere symptomer på avvik. Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av metall.
På befaringsdagen er inspeksjonen begrenset da det er snø på taket.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Det anbefales en utvidet kontroll av konstruksjonen etter at snøen er borte.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell ontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
Utover at det er løst beslag under vindu på soverom, loft, er det ikke registrert symptomer på skader på befaringsdagen.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører på stue i 1.etg / soverom i underetasje fra byggeår Vindu med 3-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av utvendige dører. Dørene fungerer som tiltenkt. Det gjøres oppmerksom på at terrassedør har noeutvendig slitsje, men ikke av konstruksjonsmessig betydning.

Balkonger/terrasser:
Terrasser/veranda er i hovedsak oppført av trykkimpregnerte materialer.
Det er etablert terrasser på oversiden av boligen og mot sør. fra ca 2005. Oppmålt areal på ca. 78m². Det er veranda mot øst fra byggeår. Verandaens har adkomst via stue og har et areal på 8,5m². I sokkel en terrasse anlagt på bakken med et areal på ca. 6,5m².

GARASJE
Garasjen har støpt dekke. Hovedkonstruksjon over av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med betongstein. Garasjeport i isolert metall, med elektrisk åpner.

Beliggenhet
Boligen ligger ca. 2,5 km fra Fjellsøya barnehage, ca. 3,3 km fra Nordhus barneskole, ca. 3,6 km fra Brønnøysund ungdoms- og videregående skole. Det er ca. 5 minutter i bil til nærmeste dagligvarehandel og ca. 6 minutter i bil til Brønnøysund lufthavn Brønnøy. I tillegg er det gode aktiviseringsmuligheter på blant annet treningssenter, på Melkevika ballbane og turer i nærheten.

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
Vertikaldelt tomannsbolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 03.07.2000.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Garasje:
Det foreligger godkjent byggesøknad datert 11.12.2000 og bygningsgodkjente tegninger datert 17.11.2000. Det foreligger i midlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiver. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis den ikke har byggetillatelse.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med vedfyring og elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Reguleringsplan Hestøya nordre del inkl. Buholmen, datert 10.10.2005. PlanID: 2005003. Boligområdet B8 kan bebygges inntil 25% av tomteareal.
Eiendommen grenser mot boliger og ubebygde tomter.

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.

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
Maria Eide Solheim

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 665
Dato: 05.03.1990
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 153
Dato: 24.01.2000
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om forlengelse
Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 855
Dato: 13.04.2000
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 2
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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Mofjellet kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst

Utført av Ståle Hjelmseth i Takst-Forum Trøndelag AS den 20-02-2026.

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 20.02.2026
Egenerklæring, datert 02.03.2026
Energiattest, datert 13.02.2026
Bygningstegninger, datert 07.11.1997
Brukstillatelse, datert 03.07.2000

Byggevedtak garasje, datert 11.12.2000
Bygningstegning garasje, datert 17.11.2000
Målebrev, datert 27.02.1998
Grunnkart, datert 2026
Reguleringskart, datert 2026
Reguleringsbestemmelser, datert 10.10.2005
Festekontrakt, datert 28.02.1990
Festekontrakt, datert 12.01.2000
HELP Boligselgerforsikring

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
E-post: kristoffer.gaare@em1nn.no

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




17





























Plantegning



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

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

HESTØYHEIA 17B

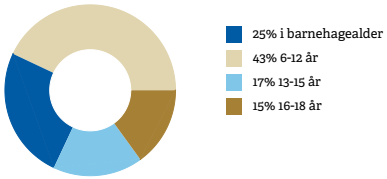
OFFENTLIG TRANSPORT

Hestøya kai Linje 18-141	**6 min** 0.5 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**6 min**

SKOLER

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) 347 elever, 21 klasser	**7 min** 3.1 km
Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) 421 elever, 25 klasser	**11 min** 5.2 km
Brønnøysund videregående skole 444 elever	**8 min** 3.5 km

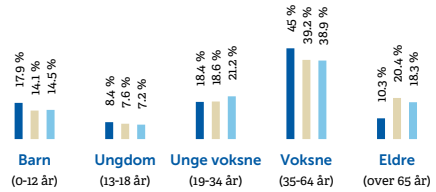
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kvaløy-hestøy	416	173
Kommune: Brønnøy	7 777	4 062
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fjellsøya barnehage (1-5 år) 31 barn	**5 min** 2.6 km
Toftsundet barnehage (1-5 år) 30 barn	**7 min** 3.4 km
Furutoppen barnehage (1-5 år) 73 barn	**9 min** 4.5 km

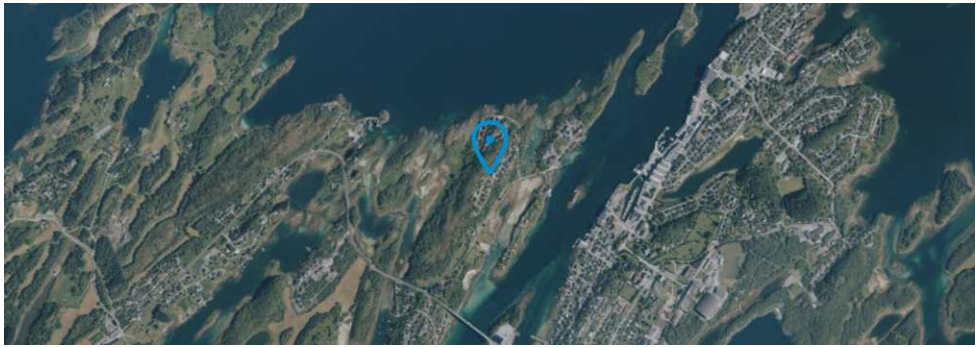
DAGLIGVARE

Coop Prix Farmen	**6 min**
Bunnpris Brønnøysund PostNord, søndagsåpent	**7 min** 3.4 km

SPORT

Hestøya nord Ballspill, sandvolleyball	**8 min** 0.7 km
Melkvika ballbane Ballspill	**18 min** 1.6 km
Brygga Trimsenter	**7 min**
Feel24 Salhus	**13 min**

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 104, bnr. 1, snr. 1, fnr. 635

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18795-1103 **Eiendomsverdi ref nr:** GL1709

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@tft.no
400 04 462

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.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, men på grunn av snø er det begrenset inspeksjonsmulighet.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av metall.
På befaringsdagen er inspeksjonen begrenset da det er snø på taket.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Det anbefales en utvidet kontroll av konstruksjonen etter at snøen er borte.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell ontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen foretatt inspeksjon av underliggende himlinger, uten å registrere symptomer på avvik.
Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.
Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
Utover at det er løst beslag under vindu på soverom, loft, er det ikke registrert symptomer på skader på befaringsdagen.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører på stue i 1.etg / soverom i underetasje fra byggeår Vindu med 3-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av utvendige dører. Dørene fungerer som tiltenkt. Det gjøres oppmerksom på at terrassedør har noeutvendig slitsje, men ikke av konstruksjonsmessig betydning.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ut over normal aldringsslitasje.
Terrasser/veranda er i hovedsak oppført av trykkimpregnerte materialer.
Det er etablert terrasser på oversiden av boligen og mot sør. fra ca 2005. Oppmålt areal på ca 78m². Det er veranda mot øst fra byggeår. Verandaens har adkomst via stue og har et areal på 8,5m². I sokkel en terrasse anlagt på bakken med et areal på ca 6,5m².
Det er på befaringsdagen ikke registrert avvik av betydning / normal aldringsslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Sokkel
Gang / trapp: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og heltrukket vinylbelegg på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme som oppvarming. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, servantskap, servant og veggmontert wc.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utstyrt med skyllekum, bereder, rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin . Av øvrige installasjoner er det sirkingsskap og sentralstøvsuger.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Utgang til terrasse.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn som oppvarming.

1. etasje
Entre: Flis på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme som oppvarming.

Gang: Laminat på gulv, og malt tapet og tapet på vegger. Malt panel i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel og downlights i himling. Vedovn som oppvarming. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt glassfiberstrie og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Toalett: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med wc, servantskap med servant og ventilasjonsaggregat.

Loft
Gang / trapp: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Soverom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess og downlights i himling. Panelovn.

Bod: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betong i sokkel. Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke registrert avvik som er vurdert å være utenfor rapportens referansenivå eller av konstruksjonsmessig betydning.
Boligen har elementpipe fra byggeår.
Vedovn er etablert på stue i 1.etg.
Sotluke i sokkel.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.
Vegger i underetasje er utforet og igjenkledd. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da bad og vaskerom er etablert i bakkant sokkel. Det tas ikke hulltaking inne i våtrom.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.
Vurderes derfor å være i god stand.
Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår med åpne trinn.
Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik.
Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Taket har himlingsplater.
Vegger er kledd med heltrukket vinylbelegg. Vinylbelegget er malt sist i 2024.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Badet benyttes for øvrig med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15mm målt fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist.
Fallet er under rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.
Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved inspeksjon av sluk kan det ikke verifiseres bruk av slukmansjett eller membran.
Ved inseksjon på befaringsdagen er det ikke registrert avvik og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er imidlertid passert på membranløsningen, derav TG 2 på konstruksjonen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Veggmontert klosett har utenpåliggende sisterne.
Det er ut over krakelering i servant (rundt avløp i servant) ingen symptomer på skader. Ingen lekkasje igjennom. Jevnlig tilsyn anbefales.
Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.
Hulltaking er ikke foretatt da vanninstallasjoner er etablert i vegg mot vaskerom. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i veggoverflater og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Vaskerom
Vaskerommet har overflater fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har malte overflater. Taket har himlingsplater.
Det gjøres oppmerksom på at malte overflater har behov for hyppige vedlikeholdsintervaller for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.
Gulvet har vinylbelegg.
Fall mot sluk er ved enkel nivellering målt til 25 mm, målt fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til gang er vurdert ivaretatt med gulvets fall.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på avvik er registrert.
Av sanitærutstyr er det utslagsvask, varmtvannsbereder, rørfordelerskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Av øvrig installasjoner er det sikringsskap og sentralstøvsuger.
Ingen avvik registreres på befaringsdagen.
Badet ar mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad og i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i veggoverflater og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter malt sist i 2022.
Benkeplaten er av laminat kledd med folie i 2022.
Rommet har laminat på gulv, og malt glassfiberstrie på vegger. Flis på vegg over benkeplate / mellom benkeplate og overskap.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

SPESIALROM Gå til side

Rommet har belegg på gulv og malt tapet på vegger.
Ingen symptomer på skader registreres.
Av sanitærutstyr er det et gulvmontert klosett og servantskap med heldekkende servant.
Rommet ventileres med mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen,

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er fra bnyggeår og består av plast (rør i rør).
Rørfordelerskap er etablert på vaskerom og har overløp med avrenning til gulv med sluk.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand.
Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand.
Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat er etablert på toalettrom i 1.etg.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Det gjøres oppmerksom på at loftet ikke er tilkoblet balansert ventilasjon og har da kun ventilering via ventiler i overkant vinduer og ved åpning av vinduer.
Varmtvannstanken er gulvmontert på vaskerom og har et volum på 285 liter.
Har eltilkobling via servicebryter.
Produkjsonsår: 2000.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.
Varmtvannsberederen er over 20 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.
Elanlegget er fra byggeår og er et skjult anlegg.
Det foreligger dokumentasjon for gjennomført eltilsyn datert 2019.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt utvidelse/tiltak i anlegget i 2023. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid datert 2023.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2000.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt vedrørende drenering / utvendig fuktsikring.
Dreneringen vurderes å fungere som tiltenkt.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmuren er utforet og igjenkledd innvendig og det er etablert terrasse må vestsiden og på deler av sørsiden. dette begrenser inspeksjonen av grunnmur.
Ved inspeksjon av deler av sørside og østside er det ingen symptomer på skader i grunnmur.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eventuelle riss anbefales pusset over om de skulle oppstå.
Boligen er etablert i skrånende terreng mot øst.
Det er etablert terrasser på oversiden av boligen slik at terrenget ikke kan kontrolleres i forhold til fall mot grunnmur. Boligen er etablert på gode drenerende masser og det er ikke opplyst om at det samles opp vann på terreng over boligen/under terrassen.
Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er opplyst om eller registrert på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot tegninger i kommunalt arkiv.
I den forbindelse er det registret et kott som er tatt med som en del av gang. Dette er en bruksendring og derfor søknadspliktig hos kommunen.

Garasje

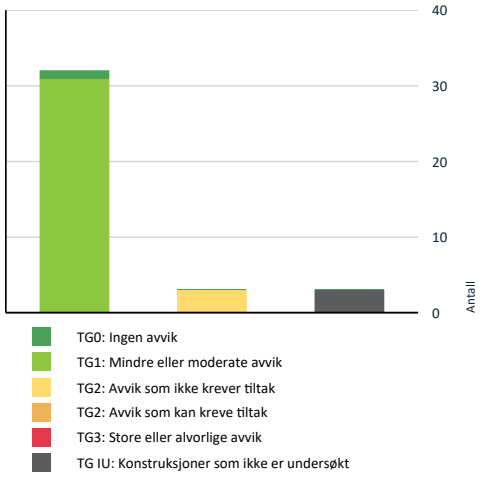
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
1813 BRØNNØY

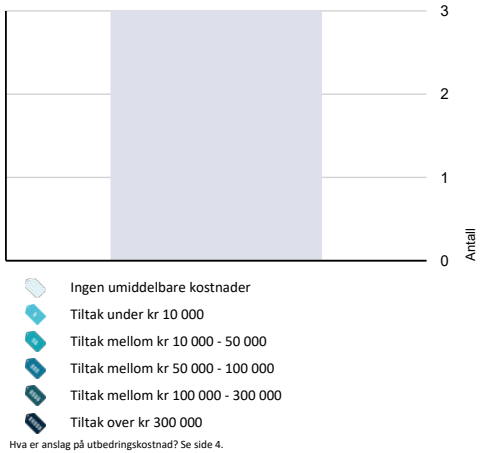
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen er befart første gang 21.04.2023.
Eiendommen er rebefart i mars 2024.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Webmatrikkel

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, men på grunn av snø er det begrenset inspeksjonsmulighet.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av metall.
På befaringsdagen er inspeksjonen begrenset da det er snø på taket.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Det anbefales en utvidet kontroll av konstruksjonen etter at snøen er borte.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell ontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen foretatt inspeksjon av underliggende himlinger, uten å registrere symptomer på avvik.
Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
Utover at det er løst beslag under vindu på soverom, loft, er det ikke registrert symptomer på skader på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører på stue i 1.etg / soverom i underetasje fra byggeår Vindu med 3-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av utvendige dører. Dørene fungerer som tiltenkt. Det gjøres oppmerksom på at terrassedør har noeutvendig slitsje, men ikke av konstruksjonsmessig betydning.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser/veranda er i hovedsak oppført av trykkimpregnerte materialer.
Det er etablert terrasser på oversiden av boligen og mot sør. fra ca 2005. Oppmålt areal på ca 78m². Det er veranda mot øst fra byggeår. Verandaens har adkomst via stue og har et areal på 8,5m². I sokkel en terrasse anlagt på bakken med et areal på ca 6,5m².
Det er på befaringsdagen ikke registrert avvik av betydning / normal aldringsslitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Sokkel
Gang / trapp: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og heltrukket vinylbelegg på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme som oppvarming. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, servantskap, servant og veggmontert wc.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utstyrt med skyllekum, bereder, rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin . Av øvrige installasjoner er det sirkingsskap og sentralstøvsuger.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Utgang til terrasse.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn som oppvarming.

1. etasje
Entre: Flis på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme som oppvarming.

Gang: Laminat på gulv, og malt tapet og tapet på vegger. Malt panel i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel og downlights i himling. Vedovn som oppvarming. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt glassfiberstrie og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Toalett: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med wc, servantskap med servant og ventilasjonsaggregat.

Loft
Gang / trapp: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Soverom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess og downlights i himling. Panelovn.

Bod: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Tilstandsrapport

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betong i sokkel. Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke registrert avvik som er vurdert å være utenfor rapportens referansenivå eller av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Vedovn er etablert på stue i 1.etg.
Sotluke i sokkel.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger i underetasje er utforet og igjenkledd. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da bad og vaskerom er etablert i bakkant sokkel. Det tas ikke hulltaking inne i våtrom.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Vurderes derfor å være i god stand.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår med åpne trinn.
Ved inspeksjon av trappa er det ikke registrert symptomer på avvik.
Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket har himlingsplater.
Vegger er kledd med heltrukket vinylbelegg. Vinylbelegget er malt sist i 2024.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Badet benyttes for øvrig med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15mm målt fra gulv i front av dørterskel til topp slukrist.
Fallet er under rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til gang er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved inspeksjon av sluk kan det ikke verifiseres bruk av slukmansjett eller membran.
Ved inseksjon på befaringsdagen er det ikke registrert avvik og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er imidlertid passert på membranløsningen, derav TG 2 på konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med bakgrunn i alder på overflater anbefales badet fremtidig brukt med badekar og dusjkabinett. Dette som et forebyggende tiltak i forhold til oppnådd alder på underliggende fuktiskirng/membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Veggmontert klosett har utenpåliggende sisterne.
Det er ut over krakelering i servant (rundt avløp i servant) ingen symptomer på skader. Ingen lekkasje igjennom. Jevnlig tilsyn anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vanninstallasjoner er etablert i vegg mot vaskerom. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i veggoverflater og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har overflater fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte overflater. Taket har himlingsplater.
Det gjøres oppmerksom på at malte overflater har behov for hyppige vedlikeholdsintervaller for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Fall mot sluk er ved enkel nivellering målt til 25 mm, målt fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til gang er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på avvik er registrert.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av sanitærutstyr er det utslagsvask, varmtvannsbereder, rørfordelerskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Av øvrig installasjoner er det sikringsskap og sentralstøvsuger.
Ingen avvik registreres på befaringsdagen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ar mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vanninstallasjoner er etablert i vegg mot bad og i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i veggoverflater og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter malt sist i 2022.
Benkeplaten er av laminat kledd med folie i 2022.
Rommet har laminat på gulv, og malt glassfiberstrie på vegger. Flis på vegg over benkeplate / mellom benkeplate og overskap.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har belegg på gulv og malt tapet på vegger.
Ingen symptomer på skader registreres.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Av sanitærutstyr er det et gulvmontert klosett og servantskap med heldekkende servant.
Rommet ventileres med mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen,

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er fra bnyggeår og består av plast (rør i rør).
Rørfordelerskap er etablert på vaskerom og har overløp med avrenning til gulv med sluk.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat er etablert på toalettrom i 1.etg.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Det gjøres oppmerksom på at loftet ikke er tilkoblet balansert ventilasjon og har da kun ventilering via ventiler i overkant vinduer og ved åpning av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er gulvmontert på vaskerom og har et volum på 285 liter.
Har eltilkobling via servicebryter.
Produkjsonsår: 2000.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.
Varmtvannsberederen er over 20 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Elanlegget er fra byggeår og er et skjult anlegg.
Det foreligger dokumentasjon for gjennomført eltilsyn datert 2019.
Det er foretatt utvidelse/tiltak i anlegget i 2023. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid datert 2023.

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.
   2000

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det er foretatt elkontroll i 2019.
   Avvik er lukket.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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.

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2000.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt vedrørende drenering / utvendig fuktsikring.
Dreneringen vurderes å fungere som tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmuren er utforet og igjenkledd innvendig og det er etablert terrasse må vestsiden og på deler av sørsiden. dette begrenser inspeksjonen av grunnmur.
Ved inspeksjon av deler av sørside og østside er det ingen symptomer på skader i grunnmur.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eventuelle riss anbefales pusset over om de skulle oppstå.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er etablert i skrånende terreng mot øst.
Det er etablert terrasser på oversiden av boligen slik at terrenget ikke kan kontrolleres i forhold til fall mot grunnmur. Boligen er etablert på gode drenerende masser og det er ikke opplyst om at det samles opp vann på terreng over boligen/under terrassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er opplyst om eller registrert på befaringsdagen.

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

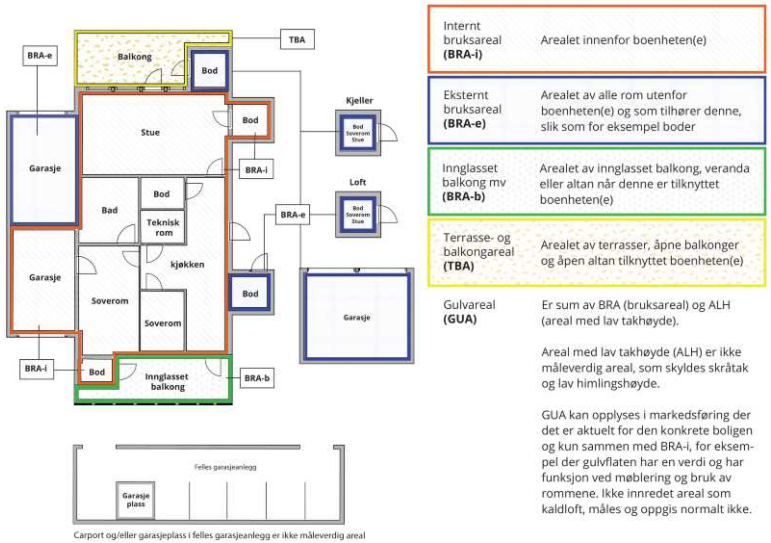
Hva er måleverdig areal?

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

Hestøyheia 17 B , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	44			44	7		44
1.etasje	47			47	87		47
Loft	20			20		7	27
SUM	**111**				**94**	**7**	**118**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom		
1.etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom		
Loft	Gang / trapp, soverom, bod		

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser på ca 94 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot tegninger i kommunalt arkiv.
I den forbindelse er det registret et kott som er tatt med som en del av gang. Dette er en bruksendring og derfor søknadspliktig hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje		27		27			27
Loft						16	16
SUM		**27**				**16**	**43**
SUM BRA	**27**						

Romfordeling

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

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Det gjøres oppmerksom på at loftet ikke har målbar romhøyde og at arealet derfor ikke er medregnet. Gulvareal med lav romhøyde, 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	108	3
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør
	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1	635	1	849 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Hestøyheia 17 B

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Maria Solheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca 3,9 km kjøretur vest for Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten skrår mot sørøst. Er i hovedsak opparbeidet med grusdekke og terrasser.
Området over er som naturtomt å beregne.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 330 000	2021

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Rammetillatelse desember 2000. "tatt i bruk" i 2009 (i følge kommunalt arkiv)

Standard
Garasjen har støpt dekke. Hovedkonstruksjon over av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Tak med saltaksform tekket med betongstein.
Garasjeport i isolert metall, med elektrisk åpner.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Fremvist	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2023	
2	04.05.2023	
3	26.03.2024	
4	20.02.2026	
5	02.03.2026	
6	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 02.03.2026
Solheim, Maria Eide

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

Maria Eide Solheim

Boligen

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

Hestøyheia 17B
8909 Brønnøysund

1813-104/1/635/1

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

• **Ja**

Faglært har byttet spotter over vask i ca. 2023.

Ufaglært har byttet vedovn i ca. 2023

Faglært har byttet spotter på kjøkken, stue og bad i ca. 2023.

Ufaglært har byttet gulv i stue og kjøkken, samt skiftet alle dører inne i ca. 2022

Tidligere vært flimmer i spotter, men problemet har ikke vedvart etter byttet av spotter i ca 2023.

Lys over trapp fungerer ikke. Har ikke prøvd å skiftet lampe.

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.

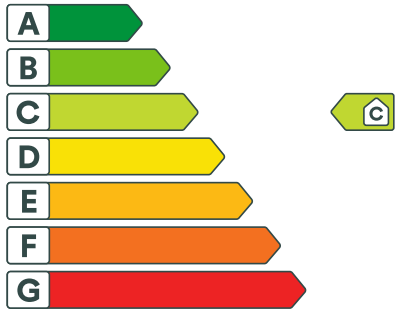
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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	
Hestøyheia 17B, 8909 BRØNNØYSUND	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259426**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24231682**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **1**	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 **2000**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **179,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 891 kWh**

Hestøyheia 17B, 8909 BRØNNØYSUND

Detaljering

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

Hestøyheia 17B, 8909 BRØNNØYSUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.

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.

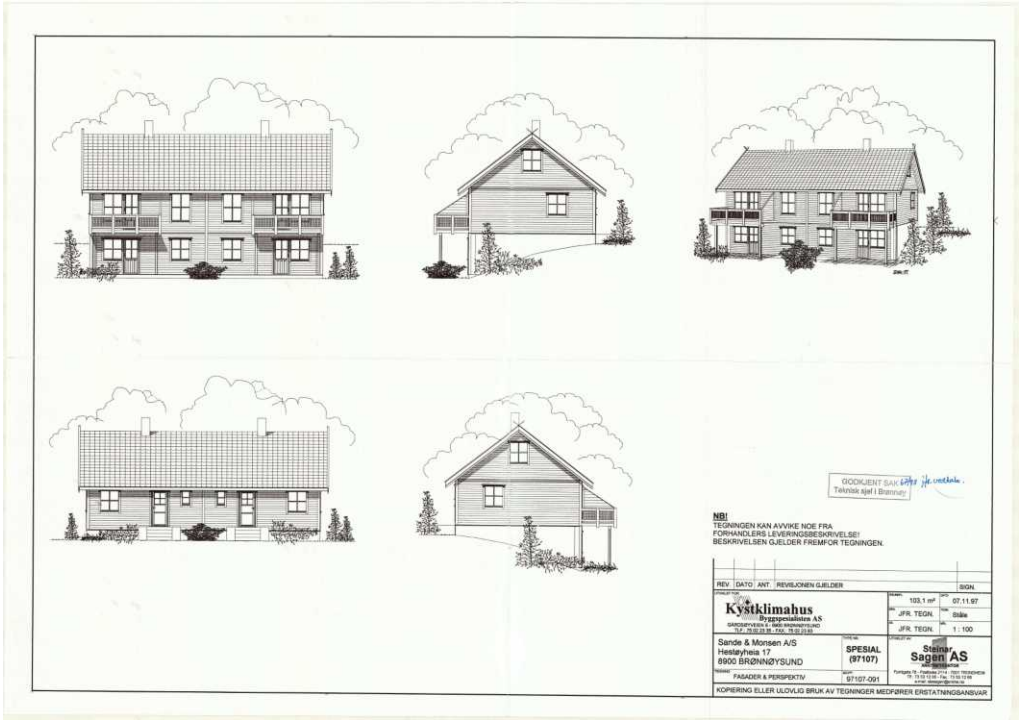
https://www.enova.no/energimerking

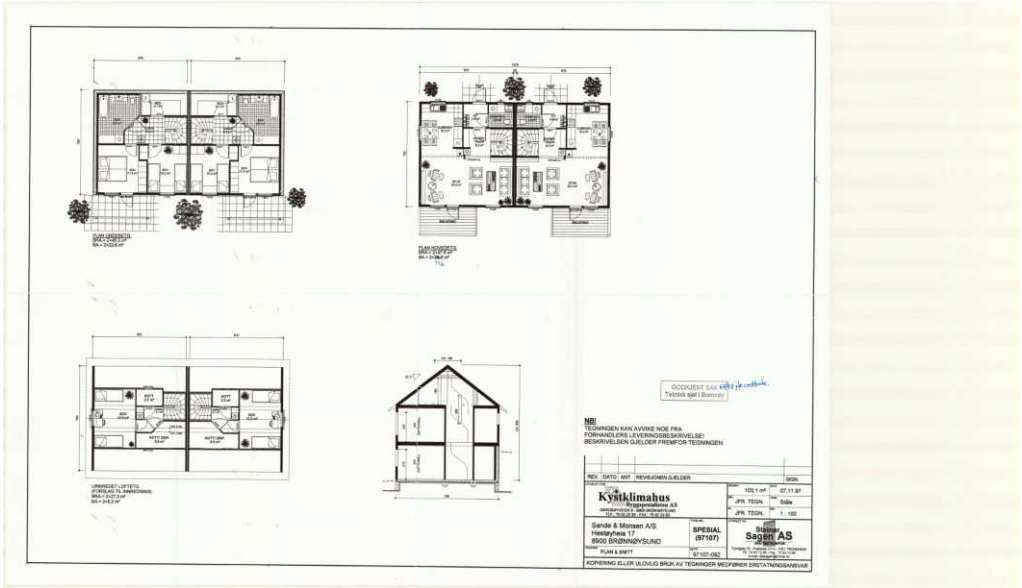
Spørsmål om energiattesten

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





Trykt på selvkopierende papir

Kommune

BRØNNØY

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Kystklimahus v/E. Sande 8900 Brønnøysund	Sande & Monsen A/S 8900 Brønnøysund

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hestøyheia 17	104	1	635	

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Nybygg - 2 mannsbolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	24.02.00	67/98

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

- [ ] hele bygget
- [x] følgende del av bygget: Leil. sør

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
Kommunen har ikke foretatt befaring. Dette vil	
evt. bli gjort ved ferdigstillelse av leil.	
i nord.	
Forøvrig jfr. kontrollerklæring av 30.05.00.	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [ ] Nei

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Brønnøysund	03.07.00	Gunnvald Edvardsen

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Byggspesialisten AS	8900 Brønnøysund
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr. 5143 Forlag: Som & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Brønnøy kommune

Saksansvarlig:	Teknisk sjef	Arkivsaksnr.:	00/05270
Saksbehandler:	Bjørn Morten Johansen	Arkiv:	L42 &79

Saksnr.:	Delegert fra:	Behandlet dato:
DEL: 0263/00	Rådmannen(T)	11.12.00

Oddbjørn Nordvik

Hestøyheia 17 B
8900 BRØNNØYSUND

MELDING OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ EIENDOMMEN HESTØYHEIA 17 B.

Teknisk sjef har intet å bemerke til Deres byggeplaner anmeldt i h.h.t. Plan- og bygningslovens § 86 a, utover at vi ønsker å gjøre Dem oppmerksom på flg. generelle retningslinjer.

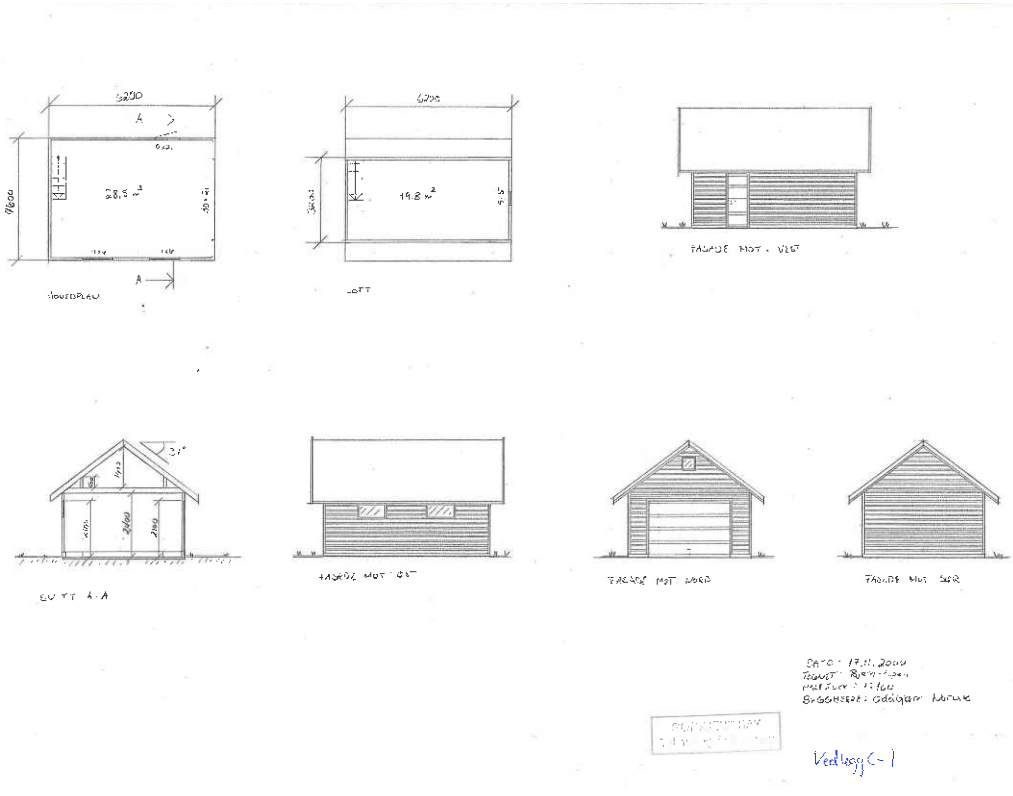
Pliktene til den som vil bygge (i.h.h.t PBL § 86 a)

> Den som utfører eller lar andre utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i PBL. § 86 a, jfr. SAK §§ 2 og 20, har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, reguleringsplan med bestemmelser- eller med regelverket i annen lovgivning.

Lykke til.

Gunvald Eilertsen
teknisk sjef

Post- og besøksadresse	Telefon	Bank-/postgirokonto	Organisasjonsnr.:
Rådhuset	75 00 82 00	4534 05 00117	964 983 291 MVA
8905 Brønnøysund	Telefaks	8921 07 00227	
E-postadresse:	75 00 82 90	0813 49 57809	
postkasse@bronnoy.kommune.no			



Dupl.

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
BRØNNØY	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	104	1	635
	Bruksnavn/adresse: Hestøyheia 17		
Areal	849 m²		

Dagbokstempel
TINGLYST
27 FEB. 1998
BRØNNØY
SORENSKRIVERÈMBETET
DAGBOK NR: 535

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

Dato for forretningen	24.02.1998
Rekvirent	Brønnøy kommune v/ Ordfører
Bestyrer	Tony E. Grimstad
Forretning	Kartforretning over frembortfeste av Gnr. 104, Bnr. 1, Fnr. 571. Feste er i henhold til Reguleringsplan for Hestøya Nord. Feste er gått ut med referanse i fastmerker i polygondrag av 1979. Festets hjørner er koordinatbestemt i NGO.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	26.02.1998	Tony E. Grimstad	Bjørn M. Johansen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
104	1	635

Representasjonspunkt: X 832927 Y -47568 Z

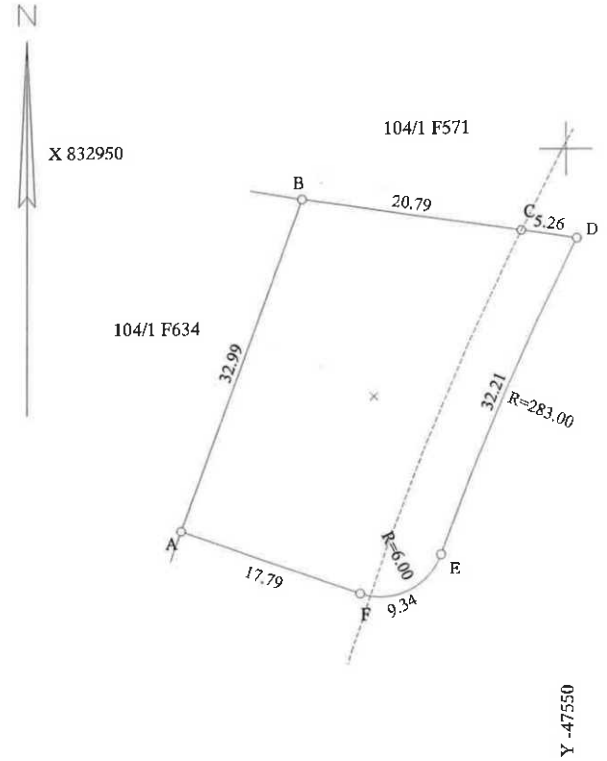
Kartblad: DF174-5-2 [X] Landsnett

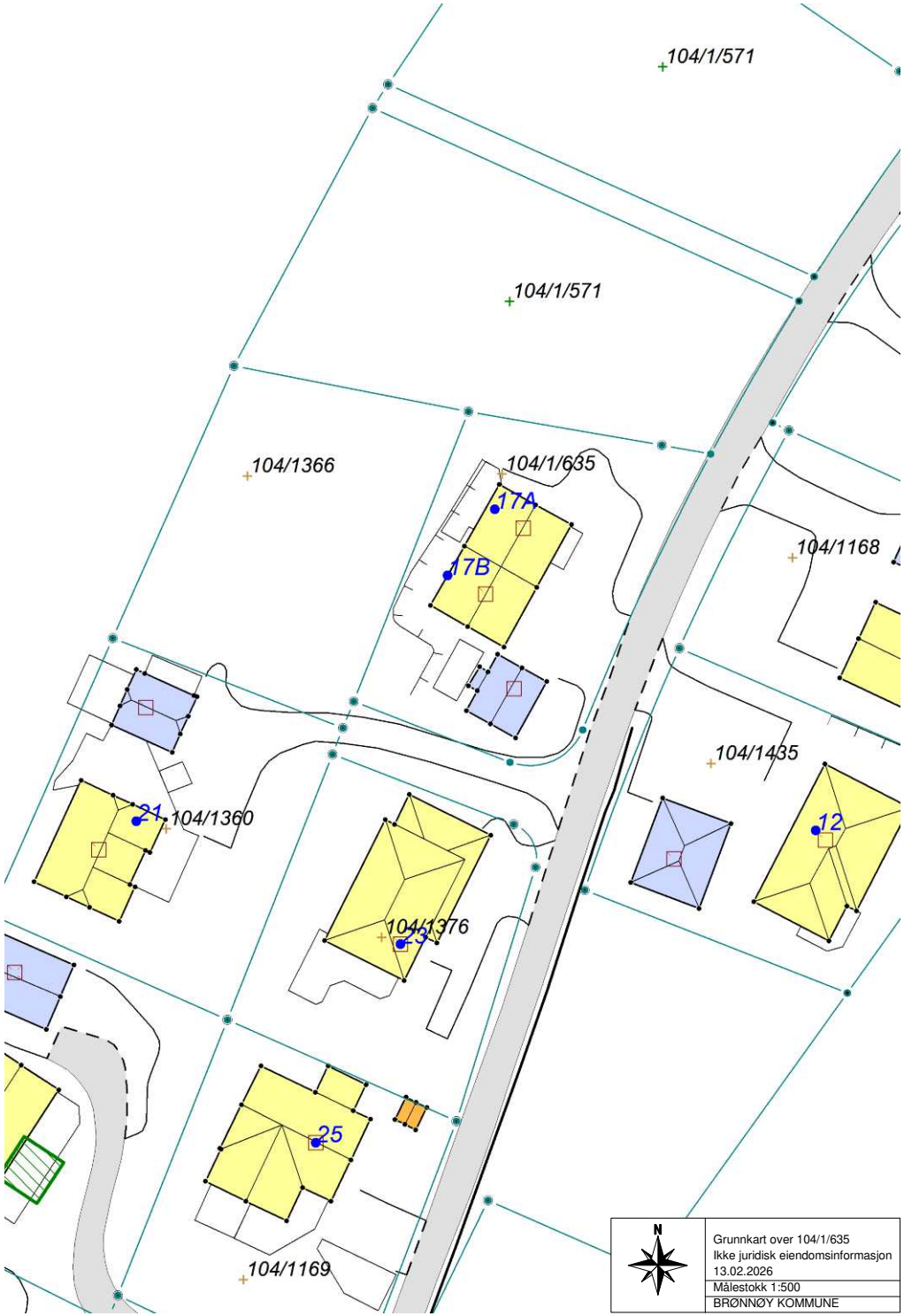
Målestokk: 1:500 Areal: 849 m²

Jnr

Målebrev nr

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 3088	832914.49	-47586.07			Godkj. grensemerke i jord
			32.99		
B 3087	832945.48	-47574.76			Godkj. grensemerke i jord
			20.79		
C 3089	832942.48	-47554.19			Godkj. grensemerke i jord
			5.26		
D 3090	832941.72	-47548.99			Punkt i vegkant
			32.21	283.00	
E 3091	832912.15	-47561.71			Punkt i vegkant
			9.34	6.00	
F 3092	832908.52	-47569.31			Punkt i vegkant
			17.79		




104/1/571
104/1/571
104/1366
104/1/635
17A
17B
104/1168
104/1435
21
104/1360
12
104/1376
23
25
104/1169
N
Grunnkart over 104/1/635
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
13.02.2026
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE


B 11
Bya=0.25
1.7 daa
Mnr mangler
B 8
Felles lek
0.9 daa
N
Reinbeitekart
12.02.2026
Målestokk 1:500

PlanID: **2005003**

V.dato: **10.10.2005**

Planbestemmelser

(7 sider)

Arkivsak: **04/00522**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: REGULERING HESTØYA NORDRE DEL

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN HESTØYA NORDRE DEL INKL. BUHOLMEN, datert 04.02.2005 revidert den 26.07.2005.

Rev. etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 24 – B 27)*

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 **Byggeområder:**

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B 23) Eneboliger.
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B24 – B27)*
Naust/sjøhus

2.2 **Offentlige trafikkområder:**
Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål
Trafikkområde i sjø

2.3 **Friområder:**
Park, idrett, lek. (FR)

2.4 **Fareområder:**
Trafo/høyspenningsanlegg

2.5 **Spesialområder:**
Bevaring Kystkultur
Friluftsområder på land
Friluftsområde i sjø
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Frisiktsone veg
Automatisk fredete kulturminner
Småbåthavn
Småbåtanlegg på land

2.6 **Fellesområder**
Felles adkomst
Felles parkering/garasjeanlegg
Felles lekeplasser

2.7 **Kombinerte formål**
Bolig/forretning (B/F 1)
Bolig/forretning/kontor (B/F/K 1)

§ 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.

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 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 m. fra regulert vegformål.

Byggehøyder.

3.3 Der plan og bestemmelser 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.

Form og fasader.

3.4 I 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.

3.6 Moloer, fyllinger i sjø
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: (B 1- B 23)

4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og

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 25 % av tomtearealet.

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

4.1.2 B16-B23
I områdene B16-B23 er maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terreng 6,0 m, og maks. gesimshøyde 3,5 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.

4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting jfr. Teknisk forskrift § 3-11. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 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.

Konsentrert *bolig*bebyggelse: (B 24 – B 27)*

4.2 Arealene i områdene B24 – B27 skal nyttes til konsentrert *bolig*bebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 35 % av tomtearealet.
Før utbygging kan skje, skal det foreligge bebyggelsesplan for den enkelte tomt, jfr. Fellesbestemmelsene pkt. 3.1 og 3.2.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting jfr. Teknisk forskrift § 3-11. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetens skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde er 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.
Før utbygging av planens større flateregulerte tomter (såkalte stortomter), B24, B25, B26 og B27 kan igangsettes, skal bebyggelsesplan for den aktuelle tomt forelegges planmyndigheten for godkjening. Avgrensningen av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling.

Bebyggelsesplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering/høyde/møneretning/takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel/parkering og uteoppholdsareal.
Parkering og overordnet vegetasjon: Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (min. 5 m2 pr. boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanen øvrige grønnstruktur. Kvartalslekeplasser skal utbygges og ferdigstilles samtidig med den øvrige bebyggelse på tomta.
Det skal legges vekt på å ivareta naturgitte kvaliteter, sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig.
Bebyggelsesplanene skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Sjøhus:

4.3 Områder for sjøhus er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til sjøhus og tillates ikke brukt til fritidsboligformål. Sjøhusene skal være i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 35 m².
Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3,7 m. og 5,2 m. målt fra kaidekke.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling og gjennomgående sprosser i tre. Utlegging av flytebrygge kan tillates etter søknad. Sjøhus skal ha rød farge.

4.4 **Naust:**
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 legger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes Brønnøy Havn KF. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 35 m². Maks. gesimshøyde skal være 2,6 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Naust skal ha rød farge. Naustgulv skal fortrinnsvis følge naturlig terreng.

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

Avkjørsler

5.1 Avkjørsler til kommunale veier er på planen vist med pilsymbol.
Det tillates ikke nye adkomster til Fv. 54 enn de som fremkommer på plankartet.

Havneområde i sjø

5.2 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 Brønnøy Havn KF. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR)

6.1 I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området. I friområdene skal naturgitte kvaliteter vedtlegges ved endelig utforming. Evt. Opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges frem forslag til skjøtselsplan.
I områdene som i planen er definert som FR kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides og være ferdigstilt samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

7 FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)

Trafo

7.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.
Høyspentlinjer i planområdet forutsettes kablet.

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

Friluftsområder på land

8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier, etter avtale med grunneier og i samråd med Brønnøy kommune, tillates etablert. Søknad skal sendes kulturminne-myndigheten til uttalelse.

8.2 **Friluftsområde i sjø**
I området tillates det ikke utlagt flytebrygger , fastfortøyninger og/eller andre installasjoner som er til hinder for allmenhetens bruk.

Område for drift av kommunalteknisk anlegg

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

Frisiktssone veg

8.4 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

8.5 Områder med antikvarisk verdi er fredet med hjemmel i Lov om Kulturminner av 1978 og PBL. Områdene dette gjelder er i planen gitt eget symbol jfr. Tegnforklaring.

Småbåthavn

8.6 I området tillates utlagt flytebrygger, fastfortøyninger etc. i samråd med Brønnøy Havn KF.

Bevaring kystkultur

8.7 I områdene skal det vektlegges bevaring av eksisterende bygninger, anlegg og kystkulturlandskapet, men dette skal ikke være til hinder for videre utbygging. Sørodden og sørøstre del av Buholmen forbeholdes sjørettet næringsformål. Planer for restaurering og utbygging skal utføres i forståelse med Fylkeskonservatoren og bygningsmyndighetene.

Privat småbåtanlegg (land)

8.8 Innenfor dette området kan det tillates oppført bygning og/eller annen installasjon for for drift av opplagsplass. Plassering skal skje i samråd med bygningmyndighetene.

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

Felles adkomst

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

Felles parkeringsplass/garasjeanlegg

9.2 Arealet skal i hovedsak benyttes til parkering og garasjeanlegg for område B/F/K 1og B/F/K 2.
For garasje/carport skal maks. tillatte høyde over planert terreng være 5.5 m. og maks. gesimshøyde 3.2 m. Bebygd areal pr. enhet skal ikke overstige 30 m2.

Felles lekeplass

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

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Hestøya Nordre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 10.10.2005.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Lill Anita Horn
Avd.leder plan

Alf Harald Aune
Saksbehandler

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@cvry.com
Deres referanse: Lena Elise Westby - 86220010
Vår referanse: 3148349/21132461
Bestilling: C3 2023-04-20 (5) 99

Dato
20.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
665	70	5.3.1990	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1813 BRØNNØY	104	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Gina Kvemdalen

DAGBOKFØRT

05.03.90 00665

SORENSKRIVEREN
I BRØNNØY

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvaltning — bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

Brønnøy kommune

en parsell på ca. 32.582.8 m2. av Brønnøy prestegard — ~~kapellanegård~~

gnr. 104 bnr. 1 i Brønnøy kommune.

Parsellen skal nyttes til Boligbygging.

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar noe ansvar for:

Parsellen ligger på Hestøya Nord og har fått bruksnavn "Hestøya Nord 1" feste nr. 571.
Den er i samsvar med målebrev av 21. juni 1989 utarbeidet etter stadfestet reguleringsplan for området.
Koordinatene er påført målebrevskartet.

Areal: 32.582.8 m2.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra 1. aug. 1989

   Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal festeforholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 15,640,-
   Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes renter i samsvar med bestemmelsene i lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m. m.

3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
   Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.
   Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
   Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Festeparsellen må være bebygd innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.

6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.

7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.

8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
   ~~Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.~~

9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile festeparsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av hensyn til bebyggelsen på parsellene.

10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.

11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

B 85. Fag Trykk A/S

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m. v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festeledighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

14. Festeren har rett til å dele opp det festede areal i enkelttomter overensstemmende med regulerings- eller tomteinndelings plan for arealet og til å frembortfeste enkelttomter hver for seg med 80 års festetid regnet fra den tid frembortfestet blir foretatt.

Frembortfeste skal skje i henhold til standard fremfesteskontrakt godkjent av grunneieren, og festeavgiften skal beregnes etter samme råtomtpris pr m2 som kommunen selv betaler.

15. Kommunen har innen festeområdet rett til uten at samtykke fra grunneier er påkrevet, å foreta opparbeidelse av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger m.v som inngår som ledd i utbyggingen av festearealet.

TILSYNET FOR BRØNNØY PRESTEGÅRD
Brønnøysund,

Bortfester

Brønnøy kommune
Ordfører

Festeavgiften forfaller til betaling forskottsvis pr. 1. oktober hvert år.

GODKJENT
Oslo, 28. februar 1990
KIRKE- OG KULTURDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

J. Dydland

Tone Århelle

Det bekreftes at denne tinglysningsmønsteret er en korrekt gjengivelse av påtegningen av 28.2.90 på festekontrakt gjeldende fra 1.8.1989 med Brønnøy kommune

Oslo, 28. februar 1990
KIRKE- OG KULTURDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

J. Dydland

Tone Århelle
Tone Århelle

KIRKE-OG KULTURDEP.
KIRKEAVD. B-G-F-89
JNR 01832 22.FEB90
ARKIVKODE:

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Westby - 86220010
Vår referanse: 3148332/21132376
Bestilling: C3 2023-04-20 (5) 95

Dato
20.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
153	70	24.1.2000	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1813 BRØNNØY	104	1	635	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen

STATENS KARTVERK

Festekontrakt

TINGLYST
24 JAN. 2000
BRØNNØY
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOK NR. 153

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undernr.
1813	BRØNNØY	104	1	635	

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	BRØNNØY KOMMUNE V/ORDFØRER	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
957897266	BYGGSPESIALISTEN A/S	
931833995	Sande & Monsen AS	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 408,-.

5. Festetid

Antall år: 80 | Regnet fra – dato:

Doknr. 153 Tinglyst 24.01.2000 Emb. 070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil [ ] års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festetiden er 80 år regnet fra festekontraktens utstedelsesdato. Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget med nye 80 år på nærmere avtalte vilkår. Årlig festeavgift betales på forskudd pr. 1.4 i kalenderåret. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene kreve regulering av den årlige festeavgift. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed festeparsellen med mindre vekommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i denne kontrakt. Parsellen må være bebygd innen 1 år fra denne kontrakts opprettelse. Utsettelse med byggestart kan gis etter søknad. Hvis bygging ikke blir igangsatt innen de vedtatte frister, faller tomten tilbake til kommunen for samme kostnad som den ble bortfestet for og uten renteomkostninger for kommunen. Erstatning for ev. andre utlegg som kjøperen har hatt på eiendommen vurderes ut fra den nytte ny eier kan gjøre seg av de tiltak som er utført. Ev. verdiøkning eller forringelse fastsettes etter nærmere avtale eller takst. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren. For skyldig festeavgift har kommunen panterett på 1.prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper etc. med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikelse for panteretten for festeavgiften.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebygge sen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies har han man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert 26.02.1998	
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses	De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med kommunens godkjenning overføres til andre. Fremleie av parsellen eller av denne kan ikke foretas uten kommunens samtykke. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige senere endringer i kontraktsforholdet, slik som dok.avgift, tinglysingsgebyr og utg. til oppmaling og pristaks m.v. Dersom det blir aktuelt a ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller kabler mv. som ikke inngår som ledd i utbyggingen av byggeområdet, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg være avhengig av godkjenning både av festeren og kommunen. Erstatning som måtte bli tilstatt for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at festeren skal ha den del av erstatningen som skriver seg fra verdiøkning som han har utført tomten eller for spesielle ulemper som anlegget måtte påføre festeren. Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som frigjør festeparsellen som følge av anlegget. Vesentlig misligholdt av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den den annen part til å heve festekontrakten. Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper etc. på hus eller anlegg på parsellen skal den ikke kunne forlanges ryddet. Ved festeledighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester. Dersom festerens forannevnte kontrakt om feste nr ..... av Brønnøy kommune skulle opphøre før festetidens utløp, overtar kommunen festerens rettigheter etter denne kontrakt. Etter forfall regnes renter i samsvar med bestemmelsene i Lov av 17.12.76 nr. 100 om renter og forsinket betaling.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Brønnøysund den 24.03.1998

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sted, dato: Brs. 12/1.-00

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HARALD SANDE

STATENS KARTVERK

WALTER MOSSEN

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86260009 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Hestøyheia 17B, 8909 Brønnøysund.
Gnr. 104, Bnr. 1, Fnr. 635, Snr. 1, Brønnøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 86260009
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.03.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no