



Velkommen til

Toftveien 21
8909 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Toftveien 21
8909 Brønnøysund

Stor enebolig med garasje | Flere soverom | Pent opparbeidet tomt på ca. 4 mål | Modernisert |

Stor og innholdsrik enebolig beliggende høyt og fritt på Toft, med flott utsikt mot Toftsundet og svært gode solforhold. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 3 960 m² med pent opparbeidet hage, gode uteplasser og rikelig med boltreplass - perfekt for barnefamilier eller deg som ønsker god plass rundt boligen.

Boligen går over tre plan og inneholder blant annet flere stuer/oppholdsrom, kjøkken, bad, vaskerom, WC-rom og totalt 5 soverom. Praktisk planløsning med god plass til både familie og gjester, samt mulighet for fleksibel bruk av rommene.

Det er meget gode parkeringsforhold med garasje og stor oppstillingsplass på egen tomt, med plass til flere biler. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til barnehage, sjø, båthavn og øvrige fritidstilbud.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Omkostninger	kr	108 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590
BRA/BRA-i		275 m² / 228 m²
Antal soverom		1
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1962
Tomt		3 960 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Toftveien 21, 8909 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 93, Bnr. 21, Brønnøy kommune.

Pris

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

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

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 212,- pr. år 2016
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.

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

Areal
BRA - i: 228 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 275 m²
TBA: 90 m²
GUA: 286.00 m²
ALH: 11.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 3 960 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn av fjell. Drenering rundt boligen av ukjent type og årstall. Synlig grunnmursplast ved bakken. Eier opplyser at det for kjeller i øst ble gravd opp på tilgjengelige steder og tettet mur og lagt ny grunnursplast. Stedvis trangt mellom fjell og grunnmur. Grunnmur som lecablokk og støpte murer/betongblokk. Utvendig pusset. Støttemur i hagen mot innkjørsel. Mur er kledt med trelekter. Deler av eiendommen er markert med fare for flom og stormflo i kartbasen, Dette ligger betydelig lavere enn byggene.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
For enebolig ca. 1962 Påbygget i 1979 og 1996 ifølge byggemelding. For garasje ca. 1985 ifølge bygningstegninger.

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

ENEBOLIG

Kjeller/U. etasje
BRA-i 66m²: Kjellerstue, gang, vindfang, bod, teknisk rom, kryperom og 2 soverom.

Hovedplan
BRA-i 121m²: Bad, entré, gang, kjøkken, stue, soverom, vaskerom.

Loft
BRA-i 41m²: Gang, WC-rom og 2 soverom.

GARASJE
BRA-e: 47m².

Ifølge Brønnøy kommune mangler det tegninger fra byggeår, det har derfor ikke latt seg kontrollere om dagens situasjon er iht. hva som ble søkt om. Det er dog mottatt et sett med tegninger fra 1977 da boligen ble tilbygd og påbygd. Dagens bruk samsvarer ikke med disse tegningene. Dette gjelder følgende:
- Hele kjelleren er inntegnet som disponibelt areal, brukes i dag som kjellerstue, teknisk rom og 2 soverom og boder. Søknadspliktig.
- Det ene soverommet i hovedetasjen er omgjort til bad. Ikke søknadspliktig.

Det foreligger ikke tegninger av planløsning på loftet, som innebærer at det ikke lar seg kontrollere hva rommene er tiltenkt for.

Dagens eier har innsendt tegninger og søknad om bruksendring for å få godkjent alle soverom, saken er til behandling hos kommunen. Interessenter holdes orientert.

Dagens bruk av garasje samsvarer i hovedsak med bygningsgodkjente tegninger.

Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser ovennevnte usikkerheter/mangler måtte innebære.

Standard
Boligen er jevnlig og godt vedlikehold gjennom årenes løp. Under følger beskrivelse av standarden iht. vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplate. Folie på vegg bak benkeplate. Planlimt oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt koketopp, stekeovn fra ca. 2020. Kjøleskap med vann og isbit dispenser. Det er skiftet grep på kjøkken og tidligere hull er sparklet/malt. Kjøkkenet har normalt med merker og bruksslitasje iht alder. Kjøkkenventilator med avkast ut.

Bad | Hovedplan:
Helfliset bad med hvite himlingsplater. Av inventar er det dusjnisje, badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant. Elektrisk avtrekksvifte i vegg med tilluft under dørblad. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom til område bak dusj. Måling her ga ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen.

Vaskerom | Hovedplan:
Vaskerom på hovedplan er ett tidligere bad, dette er fra byggeår og har ikke tett membran på gulv eller vegger. Det er hull og rør gjennom gulvet etter tidligere installasjon. Dør til rommet er flyttet, men ikke ferdigstilt på innsiden. Hulltaking er ikke foretatt siden vegger mot vaskerom ikke er tilgjengelige for kontroll. Det er yttervegger og montert kjøkkeninnredning.

WC-rom | Loft:
Toalettrom på loft med malte overflater og laminatgulv. Toalett og servant.

Teknisk rom | Kjeller:
Teknisk rom som tidligere er benyttet som vaskerom. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Ubehandlet trepanel i himling. Sluk i gulvet, varmtvannsbereder, skyllekum og tilkobling for vaskemaskin. Sentralfyren er plassert i dette rommet. Vannrør i himling med fordeling for rør-i-rør.

Pipe og ildsted:
Pipe i sør som teglpipe med peis og sentralfyr. Pipe i nord som elementpipe. Peis i kjellerstue.

Krypekjeller:
Krypekjeller under deler av boligen mot sør.
Luke i mur under terrasse og luke fra vindfang i kjeller. Ett rom har ikke tilkomst for kontroll.

Rom under terreng:
I kjeller var det ved eldre mur laget utsparing i vegg for vann inntak. Fuktmåling ble da foretatt i svill i denne utsparing. Resultatet viste da 27 vekt % som er vått. Det var ikke synlige råteskader.

Innvendige dører:
Dører fra flere årganger og typer. På hovedplan som profilerte dører fra 2010 og 2018. Dører på loft som slette malte dører.

Overflater:
Innvendige overflater som:
Gulv: vinylbelegg, teppegulv, parkettgulv og laminatgulv.
Himlinger: malt trepanel, hvite himlingsplater, malt slett himling og ubehandlet trepanel.
Vegger med: malt trepanel, malte plater, malte slette plater, malt strie, baderomsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:
Vannrør som kobber rør av eldre årgang for vaskerom, kjøkken, toalett og teknisk rom.
Bad har plast rør-i-rør vannforsyning. Denne er fra ca. 2014.

Avløpsrør:
Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Rør er ikke synlige med unntak av avløpslufting.

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

Varmepumper:
Varmepumpe luft/luft i stue og i kjellerstue.

Varmesentral:
Det er en eldre oljefyr i teknisk rom. Eier opplyser at denne ikke er i bruk og har ikke vert det på mange år. Tidligere var boligen oppvarmet via radiatorer og sentralfyr. Pr i dag er de fleste radiatorene demontert, men enkelte står enda. Det er også et eldre kjøleaggregat som ikke er i bruk. På loft ble det avdekket ett eldre ekspansjonskar for varmeanlegget. Det anbefales at fyr og varmeanlegg demonteres i sin helhet. Dette siden det ikke er i funksjon/bruk.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liter varmtvannsbereder fra 2012.

Elektrisk anlegg:
Elanlegg er hovedsaklig fra 1962, 78 og 96. Det er fremlagt flere samsvarserklæringer som virker å stemme med utførte oppgraderinger i boligen.

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

TG2 - Utvendig:

- Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
På deler av grunnmuer er drenering/tetting vurdert å være fra byggeår på tilbygg, 1978.

- Utvendige avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Tak:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Beslag mot vegg er lagt ovenpå membran og under taklekter. Noe dårlig innfesting på enkelte takpanner. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner er av

eldre dato og tilgang til deler er vanskelig. Manglende endelokk og noen manglende nedløpsklammer.

- Vinduer:
Noen vinduer har værslitte karmer med påbegynnende råteskade, Noe rust på vannbrett.

- Dører:
Det er ikke montert metallbeslag under balkongdørene.

TG2 - Innvendig:

- Overflater | Kjeller:
Det er merker etter tidligere lekkasje i himling. Eier opplyser at dette var før de kjøpte boligen så de har lite kjennskap til årsak.
'
- Etasjeskille / gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rom under terreng:
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble ikke påvist skader i konstruksjonen pga. fuktigheten.

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

- Bad:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er ikke fall i hht krav på utførelsesestidspunktet. (Tek-10).

- Vaskerom:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- WC-rom:
Rommet har kun naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er ikke tilluft under dørblad.

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

Avløp:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

TG3 - Utvendig:

- Oljetank:
Alle nedgravde oljetanker tilknyttet oljefyranlegg som er omfattet av oljefyrforbudet, er nå i utgangspunktet å anse som «ute av bruk» fra 2020. Dette utløser kravene til slutthåndtering av tanken. Tanken skal som hovedregel tømmes og graves opp.

TG3 - Innvendig:

- Pipe og ildsted:
Tegelpipe har innkledde sider, slik at disse ikke er synlige for kontroll.

- Vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

UTDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING

Pkt. 2: Varmekabler på bad i vest, utført i 2012 av faglært. Resterende del av oppussingen ble utført av ufaglært i 2012. Alt ble gjort etter boken.

Pkt. 5: Byttet vindu i sørvegg, byttet vindu og altandør i vestvegg. ny bordkledning vestvegg. Vennetjenester av en snekker. Utført i 2020.

Pkt. 6: Vindu i kjeller er treige og åpne og er gamle.

Pkt. 7: Byttet port og bordkledning på sør og vestvegg. Vennetjenester av snekker.

Pkt. 11: Gravd bort masser i østvegg, smurt på murtett og lagt grunnmurs plast. fyllt opp med singel og grus. Huset står på fjell og er god drenering ellers. Utført i 2016.

Pkt. 18: Ny varmepumpe i kjeller og i 1.etasje Luft til luft. Utført av faglært i 2013.

Pkt. 21: Oljetanken er muret inn.

Pkt. 23: Nytt elektrisk i entre, spotter, stikk, og nye lysbrytere, nye termostater på bad og vaskerom. Utført av faglært i 2023.

Byttet inntaksboks på strøm i sørvegg. Montert fast bryter på strøm til varmtvannstank. Utført av faglært i 2016.

Montert jording til varmepumpe i kjeller og byttet ut en kabel til utelys i nordvegg.
Dette var feilretting etter Linea var og sjekket det elektriske i huset. Utført i 2025 av faglært.

Pkt. 41: Bygd en pergola på vest siden av garasjen 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekke som sandstrødde metallplater (Decra). Undertak på synlige steder er tretro med ukjent overlagsbelegg. Taket er skiftet etter byggeår, men er vurdert å være før 1996 da taket ble påbygget. Det er da en fargeforskjell på taktekket ved dette påbygget. Tak er inspisert fra bakkenivå og vindu fra loft. Dette siden tak ikke er gangbart for kontroll. Takkonstruksjon på hovedbygg som sperretak fra byggeår. Konstruksjonen her er gjenbygget og ikke mulig å kontrollere. Kott bak knevegger går heller ikke over hele boligen. På tilstøtende inspiserte områder er det ikke tegn til lekkasjer eller skader i tak konstruksjonen. For tilbygget nord er det taksperrer fra ca. 1978 med tilgang via luke i garderobe i hall.

Nedløp og beslag:
Takrenner i plast og nedløp i plast. De fleste takrenner som eldre takrenner.
Det er takstige til pipe, pipehatter og luftehatt på taket. Taknedløp er ført i rør ved bakken.

Veggkonstruksjon:
Vegger som bindingsverksvegger. Liggende malt bordkledning.
Kledning i sørvegg og mot vest er det tidligere skiftet kledning, sannsynligvis i 2010 da vindusåpninger i stue ble utvidet/endret. Vegg mot nord og deler i
øst har kledning fra byggeår.

Vinduer:
Vinduer i boligen som malte vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer med 2-lags koblede ruter. Vindu i kjeller og vaskerom fra 1962 og 1979. Vindu i stue og kjøkken fra 2008. Vinduer i vegg i sør, soverom på hovedplan og trappegang har vinduer i pvc, montert fra 2017 til 2025

Dører:
Ytterdør på hovedplan som uisolert dør med enkelt glass. Kjellerdør som malt dør i tre.
Balkongdør på soverom som pvc dør med 2-lags glass.
Skyvedør i stuen som malt dør i tre med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Terrasse langs boligen i vest og i sør. Impregnert utførelse med malt rekkverk. Rekkverkshøyde på ca. 89cm.

GARASJE
Garasje med støpt plate på mark og vegger i tradisjonelt bindingsverk med prefabrikerte taksperrer. Garasjen er delvis isolert innvendig, men veggplater er ikke montert. Ny garasjeport og ny bordkledning i sørvegg i 2024.
Tilbygget terrasse med tak over i vest i 2025. Eier opplyser at det ved mye regn og vind kan komme litt fukt inn i garasje og veggplater ved garasjeport. Vinduer er noe værslitt. Taktekke som bestrødde metallplater. Takrenner.

Beliggenhet
Boligen ligger pent til på Toft med utsikt mot Sauren. Boligen ligger på rekke med flere eneboliger og ligger høyt i terrenget slik at man har god utsikt ned mot Toftsundet og omkringliggende områder. Kort vei til nærmeste barnehage, båthavner, sjøen og havbruksenteret som på sommerhalvåret har åpen kafe. Rolig og etablert boområde som ansees som barnevennlig.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1962, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg og påbygg datert 18.09.1979 med tilhørende tegninger, samt byggemelding om takoverbygg datert 04.12.1996.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumper, vedovn og elektrisitet.

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

Det ble gjennomført tilsyn av fyringsanlegget 08.05.2026, hvorpå følgende avvik ble funnet ''Innkledd skorstein - Skorstein av tegl / betong tillates ikke tildekket slik at ettersyn blir forhindret. Skorsteinen skal være fri og åpen for inspeksjon på alle fi re sider. Dette iht.oppstillingsvilkårene i Byggforskserien 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner. Rehabilitering med godkjent type foringsrør kan endre skorsteinens oppstillingsvilkår, slik at skorsteinen kan oppstilles direkte mot brennbart materiale og inntil to sider kantildekkes.''

Det foreligger pålegg fra Brønnøy brann- og redningsvesen om å gi skriftlig tilbakemelding innen 07.06.2026 for hvordan avviket skal bli rettet. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser.

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fibernett

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Reguleringsplan Toftsundet, datert 10.09.1981.
PlanID: 1982001. Boligområdet B11kan bebygges inntil 15% av tomteareal.
Eiendommen grenser mot friområde i vest og boligtomter.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 926 669,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 706 675,-.

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
Ann Kristin Engelsø Heide og Stian Heide

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1454
Dato: 05.09.1963
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Registrering av grunn
Dagboknr.: 484
Dato: 12.07.1941
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2184
Dato: 31.07.1987
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Heftelser kan bli tilsendt ved forespørsel til megler.

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

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

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

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

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

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-03-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 23.03.2026
Energiattest, datert 05.05.2026
Byggetillatelse tilbygg/påbygg, datert 18.09.1979
Bygningstegninger, datert 19.11.1977
Byggemelding takoverbygg, datert 04.12.1996
Bygningstegning takoverbygg, ukjent datering
Bygningstegning garasje, datert 15.06.1985
Matrikkelrapport, datert 2026
Grunnkart, datert 2026
Reguleringskart, datert 2026
Reguleringsbestemmelser, datert 10.09.1981
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Drone



Fasade



Drone



Fasade



Stue



Stue



Stue



Kjøkken og stue



Kjøkken



Bad



Kjøkken



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Kjellerstue

Plantegning



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

Plantegninger

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

TOFTVEIEN 21

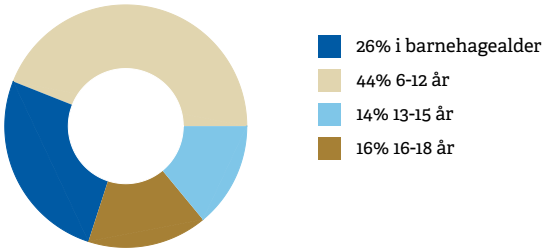
OFFENTLIG TRANSPORT

Soltun Linje 18-141	**2 min** 0.2 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**8 min**

SKOLER

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) 347 elever, 21 klasser	**8 min** 5.2 km
Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) 421 elever, 25 klasser	**12 min** 7.3 km
Brønnøysund videregående skole 444 elever	**9 min** 5.6 km

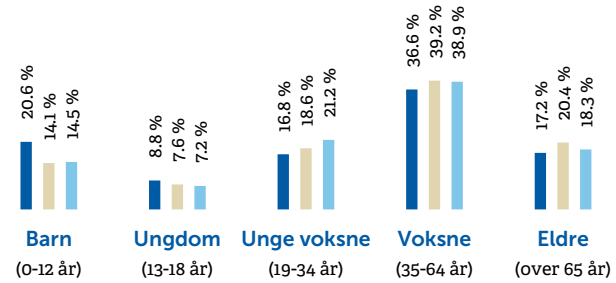
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nordhus Vestr...	237	107
Kommune: Brønnøy	7 777	4 062
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Toftsundet barnehage (1-5 år) 30 barn	**10 min** 0.9 km
Fjellsøya barnehage (1-5 år) 31 barn	**17 min** 1.6 km
Furutoppen barnehage (1-5 år) 73 barn	**11 min** 6.6 km

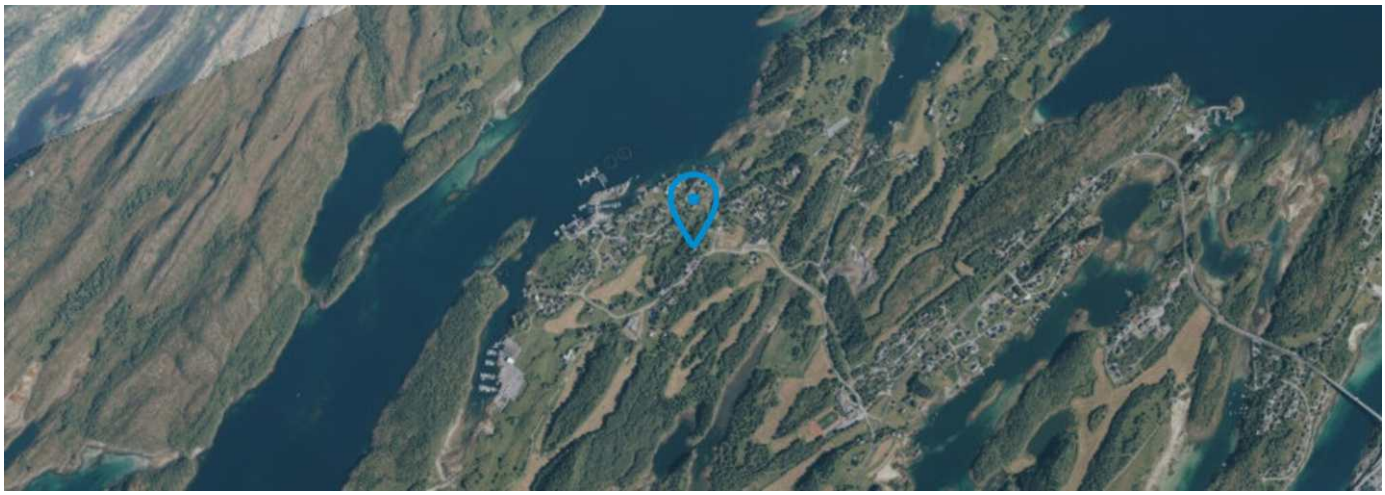
DAGLIGVARE

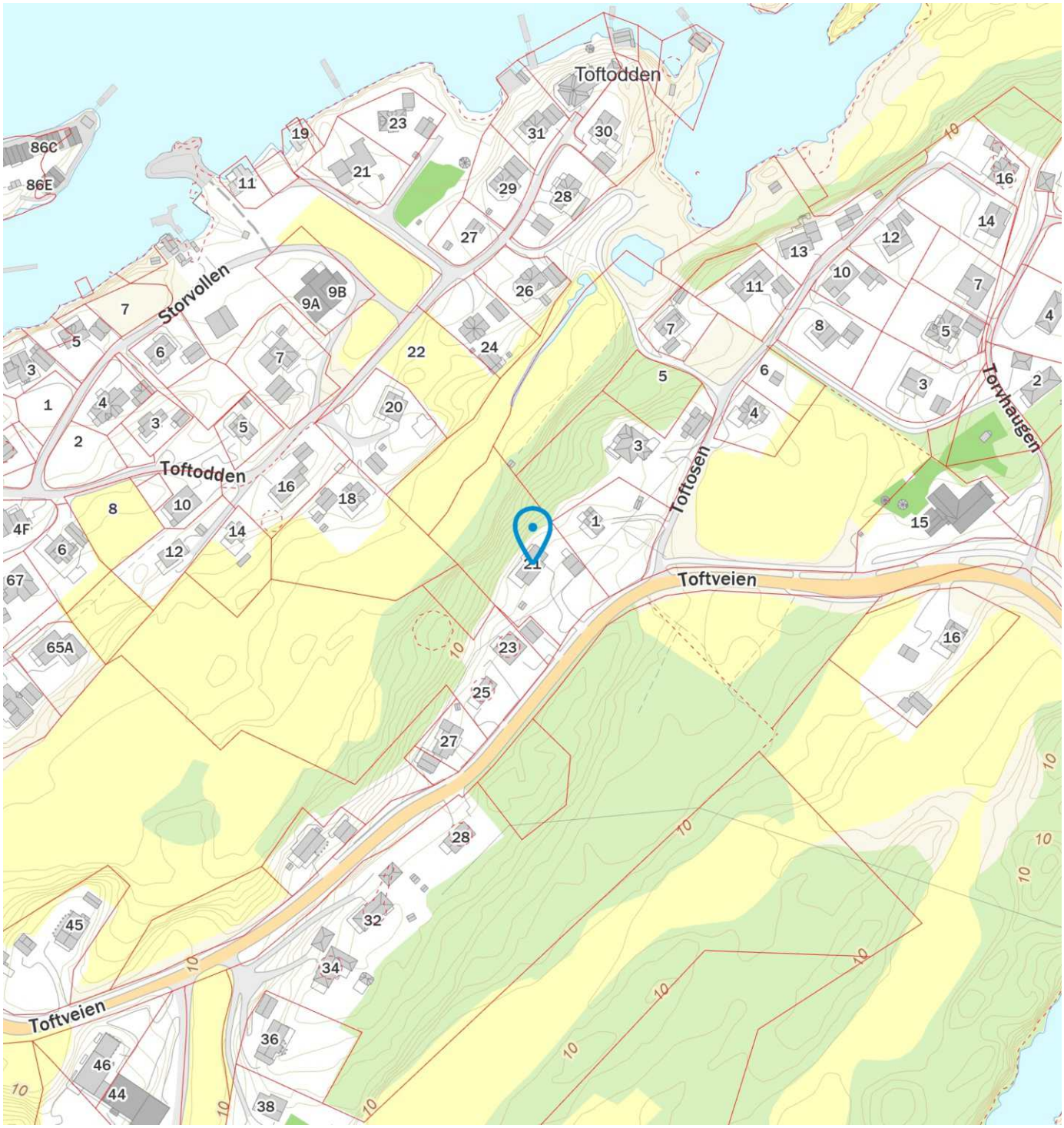
Coop Prix Farmen	**7 min**
Bunnpris Brønnøysund PostNord, søndagsåpent	**9 min** 5.5 km

SPORT

Nordhus stadion Aktivitetshall, friidrett	**11 min** 1 km
Hummelhaugen aktivitetsanlegg Ballspill	**17 min** 1.5 km
Brygga Trimsenter	**9 min**
Feel24 Salhus	**14 min**

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





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

TOFTVEIEN 21

OFFENTLIG TRANSPORT

Soltun — 2 min
Linje 18-141 — 0.2 km

Brønnøysund lufthavn Brønnøy — 8 min

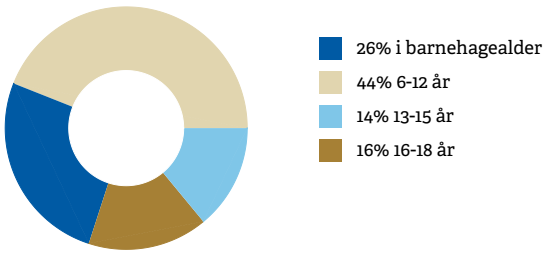
SKOLER

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) — 8 min
347 elever, 21 klasser — 5.2 km

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) — 12 min
421 elever, 25 klasser — 7.3 km

Brønnøysund videregående skole — 9 min
444 elever — 5.6 km

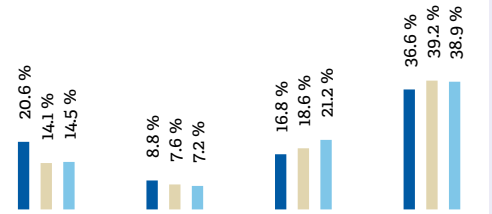
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Grunnkrets: Nordhus Vestr...	237	107
Kommune: Brønnøy	7 777	4 0
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Toftsundet barnehage (1-5 år)
30 barn

Fjellsøya barnehage (1-5 år)
31 barn

Furutoppen barnehage (1-5 år)
73 barn

DAGLIGVARE

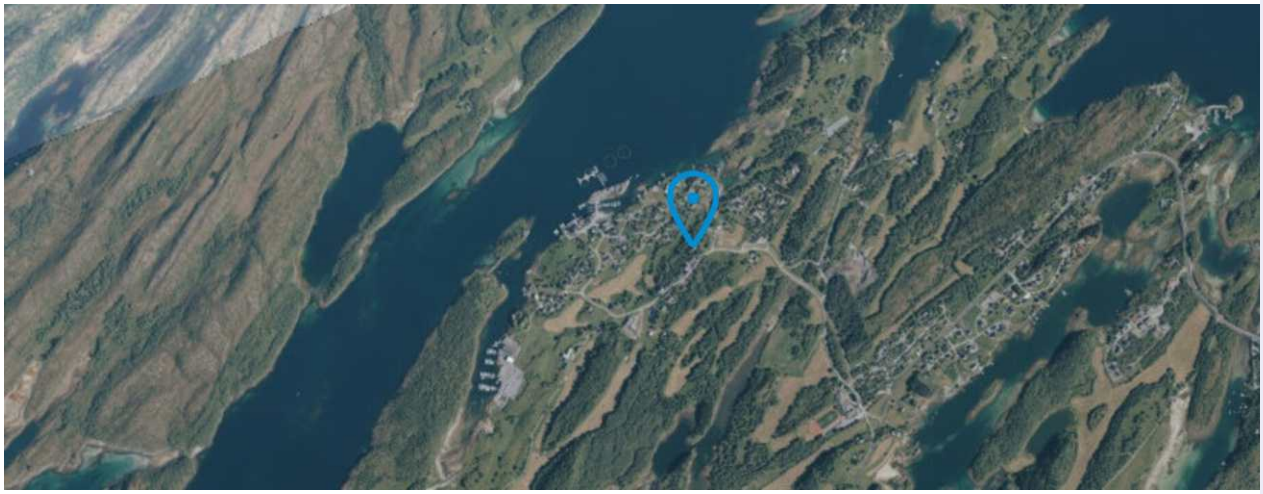
Coop Prix Farmen

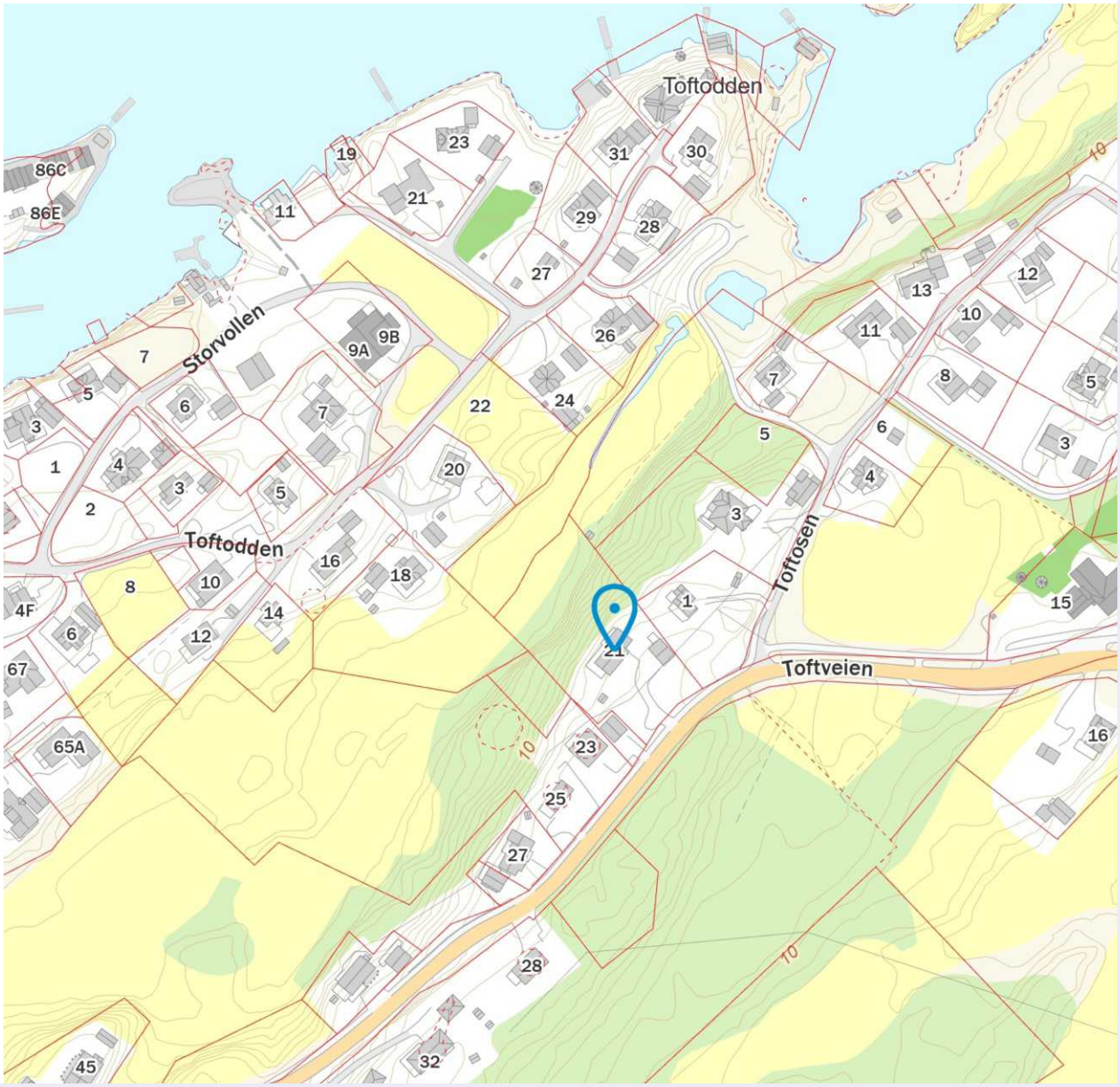
Bunnpris Brønnøysund
PostNord, søndagsåpent

SPORT

Nordhus stadion
Aktivitetshall, friidrett

Vedlegg: Dokument





Tilstandsrapport

Enebolig
Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 93, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1814 **Eiendomsverdi ref nr:** BE9275

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

Drevland 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.

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med opprinnelig byggeår 1962. Tilbygget ca 1978 i nord og i sør. Påbygg over altan i sør i ca 1996.
Eneboligen er tidvis renovert og oppgradert.
Garasje med tilbygget skråtak over terrasse.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekke som sandstrødde metallplater (Decra). Undertak på synlige steder er tretro med ukjent overlagsbelegg.
Taket er skiftet etter byggeår, men er vurdert å være før 1996 da taket ble påbygget. Det er da en fargeforskjell på taktekket ved dette påbygget. Tak er inspisert fra bakkenivå og vindu fra loft. Dette siden tak ikke er gåbart for kontroll.
Takrenner i plast og nedløp i plast. De fleste takrenner som eldre takrenner.
Det er takstige til pipe, pipehatter og luftehatt på taket. Taknedløp er ført i rør ved bakken.
Takkonstruksjon på hovedbygg som sperretak fra byggeår.
Konstruksjonen her er gjenbygget og ikke mulig å kontrollere.
Kott bak knevegger går heller ikke over hele boligen. På tilstøtende inspiserte områder er det ikke tegn til lekkasjer eller skader tak konstruksjonen.
For tilbygget nord er det taksperrer fra ca 1978 med tilgang via luke i garderobe i hall.

Vegger som bindingsverksvegger. Liggende malt bordkledning.
Kledning i sørvegg og mot vest er det tidligere skiftet kledning, sannsynligvis i 2009 da vindusåpninger i stue ble utvidet/endret.
Vegg mot nord og deler i øst har kledning fra byggeår.

Vinduer i boligen som malte vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer med 2-lags koblede ruter.
Vindu i kjeller og vaskerom fra 1962 og 1979. Vindu i stue og kjøkken fra 2008
Vinduer i vegg i sør, soverom på hovedplan og trappegang har vinduer i pvc. Montert fra 2017 til 2025

Ytterdør på hovedplan som uisolert dør med enkelt glass. Kjellerdør som malt dør i tre.
Balkongdør på soverom som pvc dør med 2-lags glass.
Skyvedør i stuen som malt dør i tre med 2-lags glass.

Terrasse langs boligen i vest og i sør. Impregnert utførelse med malt rekkverk.
Rekkverkshøyde på ca 89cm

Trapp til terrasse i impregnert tre med rekkverk. Rekkverkshøyde på ca 80cm.
Trapp til inngang i strekkmetall. Rekkverk i metall med høyde på ca 87cm. Platt ved døren i strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater som:
Gulv: vinylbelegg, teppegulv, parkettgulv og laminatgulv.
Himlinger: malt trepanel, hvite himlingsplater, malt slett himling og ubehandlet trepanel.
Vegger med: malt trepanel, malte plater, malte slette plater, malt strie, baderomsplater.

Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller og krypkjeller.

Pipe i sør som tegelpipe med peis og sentralfyr.
Pipe i nord som elementpipe. Peis i kjellerstue.
I kjeller var det ved eldre mur laget utsparing i vegg for vann inntak. Fuktmåling ble da foretatt i svill i denne utsparing. Resultatet viste da 28 vekt % som er vått. Det var ikke synlige råteskader.

Krypekjeller under deler av boligen mot sør.
Luke i mur under terrasse og luke fra vf i kjeller. Ett rom har ikke tilkomst for kontroll.

Trapper som malte trapper i tre med rekkverk.
Dører fra flere årganger og typer. På hovedplan som profilerte dører fra 2010 og 2018. Dører på loft som slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad med flislagte gulv og flislagte vegger. Hvite himlingsplater.
Dusjnisje, badekar, vegghengt wc og baderomsinnredning med servant.
Ingen dokumentasjon av utførelse foruten bilde av varmekabler med membran i nisje for toalettsisterne.

Vaskerom:
Vaskerom på hovedplan er ett tidligere bad, dette er fra byggeår har ikke tett membran på gulv eller vegger.
Det er hull og rør gjennom gulvet etter tidligere installasjon. Dør til rommet er flyttet, men ikke ferdigstilt på innsiden.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplate. Folie på vegg bak benkeplate.
Planlimt oppvask kum. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt koketopp, stekeovn fra ca 2020. Kjøleskap med vann og isbit dispenser.
Det er skiftet grep på kjøkken og tidligere hull er sparklet/malt.
Kjøkkenet har normalt med merker og bruksslitasje i hht alder.
Kjøkkenventilator med avkast ut

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på loft med malte overflater og laminatgulv. Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som kobber rør av eldre årgang for vaskerom, kjøkken, toalett og teknisk rom.
Bad har plast rør-i-rør vannforsyning. Denne er fra ca 2014
Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Rør er ikke synlige med unntak av avløpslufting.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
Varmepumpe luft/luft i stue og i kjellerstue.

Det er en eldre oljefyr i teknisk rom. Eier opplyser at denne ikke er i bruk og har ikke vert det på mange år.
Tidligere var boligen oppvarmet via radiatorer og sentralfyr. Pr i dag er de fleste radiatorene demontert, men enkelte står enda.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

Det er også et eldre kjøleaggregat som ikke er i bruk. På loft ble det avdekket ett eldre ekspansjonskar for varmeanlegget.
Det anbefales at fyr og varmeanlegg demonteres i sin helhet. Dette siden det ikke er i funksjon/bruk.

Ca 200 ltr varmtvannsbereder fra 2012

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell
Drenering rundt boligen av ukjent type og årstall. Synlig grunnmursplast ved bakken.
Eier opplyser at det for kjeller i øst ble gravd opp på tilgjengelige steder og tettet mur og lagt ny grunnmursplast. Stedvis trangt mellom fjell og grunnmur.
Grunnmur som lecablokk og støpte murer/betongblokk. Utvendig pusset.
Støttemur i hagen mot innkjørsel. Mur er kledt med trelekter.
Utvendig vannrør inn i boligen av plast. Eier opplyser at det også er montert bakkekran utvendig for vanntilførsel.
Avløpsrør av ukjent type og ukjent alder.
Vann og avløp tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.
Eier opplyser at det er oljetank under krypekjeller i boligen. Tank er ikke synlig eller påvist nøyaktig plassering. Rør for oljepåfylling på altan i sør.

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

Rekkverkshøyde på terrasse er under dagens krav på minst 90cm
Utvendige trapper har rekkverkshøyde som er lavere enn dagens krav på minst 90cm.
Trapp i strekkmetall hår åpninger i rekkverk på mer enn 10cm.
Innvendige trapper har lavere rekkverk med større åpning enn dagens krav. Trappene har ikke håndlist i trappeløpet.
Bygget er ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde moderat til lavt.
Brannslukker er over 10 år gammel og bør erstattes med ny.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggetegninger er innhentet fra kommunen. Det foreligger ikke byggetegning for loft, men for tilbygg og påbygg.
Det er noen mindre avvik på rominndeling der rom i kjeller er benevnt med "disp" på tegning men benyttes som kjellerstue og soverom på befaringsdagen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

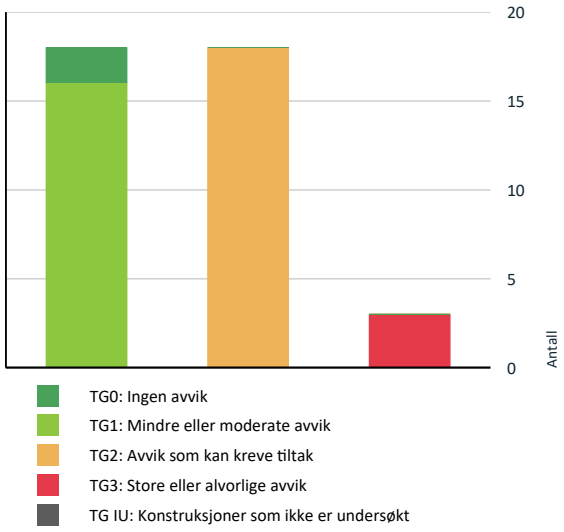
Det er ikke fremlagt tegninger på garasjen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

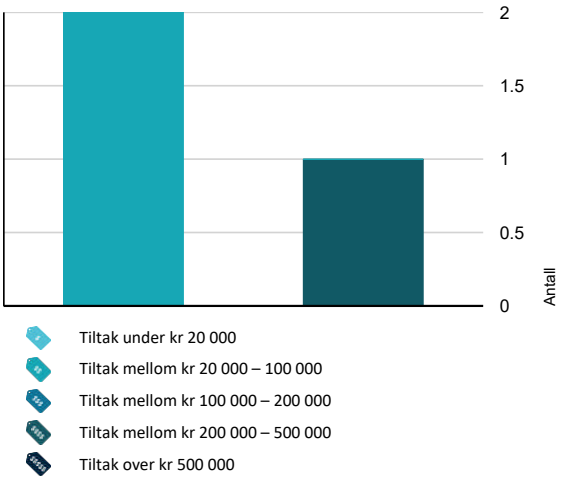
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og noe regn.
Tilleggsbyggning er ikke tilstandsvurdert. Hele eiendommen er ikke inspisert/befart.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - Himling soverom i kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg i sør og i nord
1996	Påbygg	Tak over altan i sør.
2009	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning og renovert stue og kjøkken.
2009	Modernisering	Ny bordkledning på sørvegg og vegg i vest.
2012	Modernisering	Montert to stk varmepumper luft/luft
2014	Modernisering	Nytt bad
2016	Modernisering	Utvendig planering og drenering mot øst.
2016	Modernisering	Nytt gulv på kjellerstue og ett soverom i kjeller.
2018	Modernisering	Nye vindu i sørvegg 1 etg. og 2 etg i 2025
2018	Modernisering	Nye innerdører på hovedplan, unntatt dør til stue som er fra ca 2010.
2020	Modernisering	Nye vindu og Balkongdør på soverom på hovedplan og trappegang i 2020
2025	Modernisering	Nytt gulv på WC på loft

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke som sandstrødde metallplater (Decra). Undertak på synlige steder er tretro med ukjent overlagsbelegg.
Taket er skiftet etter byggeår, men er vurdert å være før 1996 da taket ble påbygget. Det er da en fargeforskjell på taktekket ved dette påbygget. Tak er inspisert fra bakkenivå og vindu fra loft. Dette siden tak ikke er gåbart for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Beslag mot vegg er lagt ovenpå membran og under taklekter.
Noe dårlig innfesting på enkelte takpanner.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Ved at beslag er lagt under trelekter gir det økt fuktbelastning på lekter og undertak. Dette gir da fare for råteskader på taklekter, som som gir dårligere innfesting av takplater.
Det anbefales at man går over taktekket og sjekker og eventuelt utbedrer innfestingen av takpanner. Dette for bedre sikring mot storm skader på taket.



Fargeforskjell på taktekket



Noe dårlig innfesting på enkelte takpanner.



Beslag mot vegg er lagt ovenpå membran men under taklekter.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast og nedløp i plast. De fleste takrenner som eldre takrenner.
Det er takstige til pipe, pipehatter og luftehatt på taket. Taknedløp er ført i rør ved bakken.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er av eldre dato og tilgang til deler er vanskelig.
Manglende endelokk og noen manglende nedløpsklammer.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det må settes på endelokk og monteres nedløpsklammer på takrenner.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Takstige til pipe i sør.



Manglende endelokk



Nedløp tilkoblet rør i bakken.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger som bindingsverksvegger. Liggende malt bordkledning.
Kledning i sørvegg og mot vest er det tidligere skiftet kledning, sannsynligvis i 2010 da vindusåpninger i stue ble utvidet/endret. Vegg mot nord og deler i øst har kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales lufteskikt med smådyrsperre bak kledning for bedre levetid på bordkledning.



Ingen lufting bak kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon på hovedbygg som sperretak fra byggeår. Konstruksjonen her er gjenbygget og ikke mulig å kontrollere.
Kott bak knevegger går heller ikke over hele boligen. På tilstøtende inspiserte områder er det ikke tegn til lekkasjer eller skader i tak konstruksjonen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

For tilbygget nord er det taksperrer fra ca 1978 med tilgang via luke i garderobe i hall.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales bedre lufting av krypeloft i nord.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen som malte vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer med 2-lags koblede ruter.
Vindu i kjeller og vaskerom fra 1962 og 1979. Vindu i stue og kjøkken fra 2008

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer har værslitte karmer med påbegynnende råteskade, Noe rust på vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu vaskerom, 1962



Vindu i murvegg, 1979



Vindu i murvegg, 1962



Noe slitasje på eldste vindu

TG 1 Vinduer - PVC

Beskrivelse

Vinduer i vegg i sør, soverom på hovedplan og trappegang har vinduer i pvc. Montert fra 2017 til 2025

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør på hovedplan som uisolert dør med enkelt glass. Kjellerdør som malt dør i tre.
Balkongdør på soverom som pvc dør med 2-lags glass.
Skyvedør i stuen som malt dør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert metallbeslag under balkongdørene

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales alltid at dører har metallbeslag fra vindsperre og ut over døren. Dette for bedre tetting og bortledning av fuktighet.



Kjellerdør i malt tre



Inngangsdør i malt tre fra 1979



Balkongskyvedør i tre fra 2008



Balkongdør i pvc fra 2017

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse langs boligen i vest og i sør. Impregnert utførelse med malt rekkverk.
Rekkverkshøyde på ca 89cm

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til terrasse i impregnert tre med rekkverk. Rekkverkshøyde på ca 80cm.
Trapp til inngang i strekkmetall. Rekkverk i metall med høyde på ca 87cm. Platt ved døren i strekkmetall.



Trapp til terrasse, rekkverkshøyde på 80cm



Trapp til inngang, rekkverkshøyde på 87cm

INNVENDIG

TG 2 Overflater - Himling soverom i kjeller

Beskrivelse

Himling som hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er merker etter tidligere lekkasje i himling. Eier opplyser at dette var før de kjøpte boligen så de har lite kjennskap til årsak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Himling fungerer som tiltenkt.



Fuktmerker i himling

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater som:
Gulv: vinylbelegg, teppegulv, parkettgulv og laminatgulv.
Himlinger: malt trepanel, hvite himlingsplater, malt slett himling og ubehandlet trepanel.
Vegger med: malt trepanel, malte plater, malte slette plater, malt strie, baderomsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller og krypkjeller.
Målt høyde avvik i stue og gang på 18mm som er bra. (8mm målt i stue)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i sør som tegelpipe med peis og sentralfyr.
Pipe i nord som elementpipe. Peis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

• Pipevanger er ikke synlige.

Tegelpipe har innkledde sider, slik at disse ikke er synlige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

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

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger skal være synlige på tegelpipe. Dette for kontroll i hht sprekker og riss på en eldre pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Peis i stue



Peis i kjeller



Feieluke uten ubrennbar plate under

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller var det ved eldre mur laget utsparing i vegg for vann inntak. Fuktmåling ble da foretatt i svill i denne utsparing. Resultatet viste da 27 vekt % som

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

er vått. Det var ikke synlige råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble ikke påvist skader i konstruksjonen pga fuktigheten.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Måling i svill på 27 vekt%

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypekjeller under deler av boligen mot sør.
Luke i mur under terrasse og luke fra vf i kjeller. Ett rom har ikke tilkomst for kontroll.

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

Det er for deler av kryperom lite med ventiler/lufting i hht anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Bedre ventilering må etableres.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper som malte trapper i tre med rekkverk.



Mellom kjeller og hovedplan



Mellom hovedplan og loft

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører fra flere årganger og typer. På hovedplan som profilerte dører fra 2010 og 2018. Dører på loft som slette malte dører.



ca 2010



ca 2018



Dør på loft

Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom som tidligere er benyttet som vaskerom. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Ubehandlet trepanel i himling.
Sluk i gulvet, vv-bereder, skyllekum og tilkobling for vaskemaskin. Sentralfyren er plassert i dette rommet.
Vannrør i himling med fordeling for rør-i-rør

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte gulv og flislagte vegger. Hvite himlingsplater. Dusjnisje, badekar, vegghengt wc og baderomsinnredning med servant.
Ingen dokumentasjon av utførelse foruten bilde av varmekabler med membran i nisje for toalettsisterne.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport







HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliskledte vegger og hvite himlingsplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vindu i våtsone ved badekar

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Målt 2cm fall på gulv fra topp slukrist til gulv ved terskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Det er ikke fall i hht krav på utførelsesestidspunktet. (Tek-10)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er fall på gulvet til sluk slik at vannsøl fra dusj eller badekar vil renne til sluk.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk i dusj og under badekar. Synlig membran under klemring i slukene. Ingen dokumentasjon på membran foreligger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Synlig membran under klemring under badekar



Synlig membran under klemring i dusj

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, vegghengt toalett, baderomsinnredning med speil over og servant på servantskap. Baderomsinnredning er opplyst å være fra 2022

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Drensrør for innebygget toalettsisterne



Membran i nisje i vegg før innebygget toalett

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i vegg med tilluft under dørblad

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte i vegg

HOVEDPLAN > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom til område bak dusj. Måling her ga ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom på hovedplan er ett tidligere bad, dette er fra byggeår og har ikke tett membran på gulv eller vegger.
Det er hull og rør gjennom gulvet etter tidligere installasjon. Dør til rommet er flyttet, men ikke ferdigstilt på innsiden.

Vurdering av avvik:

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

Slik våtrommet fremstår i dag har ikke gulv og membran tilstrekkelig vanntett sjikt for lede vannsøl eller eventuelt lekkasjevann til sluk uten at det oppstår lekkasje til andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Rør fra tidligere installasjon



Vaskeromsinnredning



Hull i gulv etter tidligere toalett

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden vegger mot vaskerom ikke er tilgjengelige for kontroll. Det er yttervegger og montert kjøkkeninnredning.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Se "generell" beskrivelse av vaskerom

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplate. Folie på vegg bak benkeplate.
Planlimt oppvask kum, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt koketopp, stekeovn fra ca 2020. Kjøleskap med vann og isbit dispenser.
Det er skiftet grep på kjøkken og tidligere hull er sparklet/malt.
Kjøkkenet har normalt med merker og bruksslitasje i hht alder.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport







HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på loft med malte overflater og laminatgulv. Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er ikke tilluft under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør som kobber rør av eldre årgang for vaskerom, kjøkken, toalett og teknisk rom.
Bad har plast rør-i-rør vannforsyning. Denne er fra ca 2014

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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



Kobber rør i kjøkkenbenk



Fordeler av nyere rør-i-rør i himling i teknisk rom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Rør er ikke synlige med unntak av avløpslufting.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpslufting er ikke tilkoblet avløpsnettet.

Konsekvens/tiltak

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

• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Ved renoveringer og ombygginger anbefales det å fornye avløpsrørene i og under boligen

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Rør for avløpslufting er ikke tilkoblet pr i dag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i stue og i kjellerstue.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Stue



Kjellerstue

Varmesentral

Beskrivelse

Det er en eldre oljefyr i teknisk rom. Eier opplyser at denne ikke er i bruk og har ikke vert det på mange år.
Tidligere var boligen oppvarmet via radiatorer og sentralfyr. Pr i dag er de fleste radiatorene demontert, men enkelte står enda.
Det er også et eldre kjøleaggregat som ikke er i bruk. På loft ble det avdekket ett eldre ekspansjonskar for varmeanlegget.

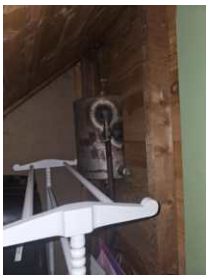
Det anbefales at fyr og varmeanlegg demonteres i sin helhet. Dette siden det ikke er i funksjon/bruk.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 ltr varmtvannsbereder fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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.

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.
   1962 Hovedsakelig fra byggeår og 1978, 1996

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

   Det er fremlagt flere samsvarserklæringer som virker å stemme med utførte oppgraderinger i boligen.

   Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

5. ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt boligen av ukjent type og årstall. Synlig grunnmursplast ved bakken.
Eier opplyser at det for kjeller i øst ble gravd opp på tilgjengelige steder og tettet mur og lagt ny grunnursplast. Stedvis trangt mellom fjell og grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På deler av grunnmuer er drenering/tetting vurdert å være fra byggeår på tilbygg, 1978

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nyere grunnmursplast i øst

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur som lecablokk og støpte murer/betongblokk. Utvendig pusset.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Støttemur i hagen mot innkjørsel. Mur er kledt med trelekter.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Deler av eiendommen er markert med fare for flom og stormflo i kartbasen, Dette ligger betydelig lavere enn byggene.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Flomkart



Stormflo

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør inn i boligen av plast. Eier opplyser at det også er montert bakkekran utvendig for vanntilførsel.
Avløpsrør av ukjent type og ukjent alder.
Vann og avløp tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at det er oljetank under krypekjeller i boligen. Tank er ikke synlig eller påvist nøyaktig plassering. Rør for oljepåfylling på altan i sør.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Alle nedgravde oljetanker tilknyttet oljefyranlegg som er omfattet av oljefyrforbudet, er nå i utgangspunktet å anse som «ute av bruk» fra 2020. Dette utløser kravene til slutthåndtering av tanken.

Tanken skal som hovedregel tømmes og graves opp.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rør for oljepåfylling

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyde på terrasse er under dagens krav på minst 90cm
Utvendige trapper har rekkverkshøyde som er lavere enn dagens krav på minst 90cm.
Trapp i strekkmetall hår åpninger i rekkverk på mer enn 10cm.
Innvendige trapper har lavere rekkverk med større åpning enn dagens krav. Trappene har ikke håndlist i trappeløpet.
Bygget er ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde moderat til lavt.
Brannslukker er over 10 år gammel og bør erstattes med ny.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radonkonsentrasjon

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

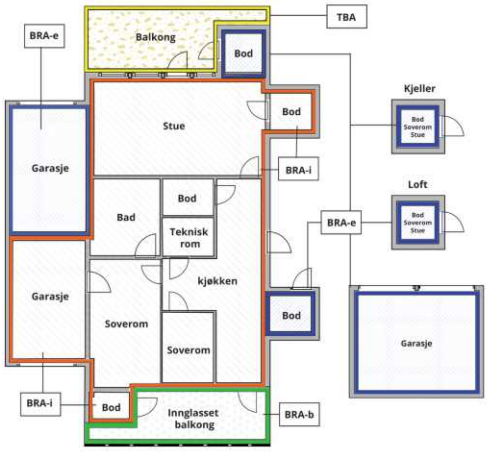
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedplan	121			121	70		121
Loft	41			41		11	52
Kjeller	66			66			66
SUM	**228**				**70**	**11**	**239**
SUM BRA	**228**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Bad, entré, gang, kjøkken, stue, soverom, vaskerom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, soverom 2, gang, vindfang, bod, teknisk rom, kryperom		

Kommentar

Platt ved inngang er ca 6m²
Terrasse i sør og vest på ca 64m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Loft har varierende høyder og plassering av knevegger og en del innebygde kott og skap. Areal er dermed vanskelig å helt måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet fra kommunen. Det foreligger ikke byggetegning for loft, men for tilbygg og påbygg.
Det er noen mindre avvik på rominndeling der rom i kjeller er benevnt med "disp" på tegning men benyttes som kjellerstue og soverom på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Snekkerarbeider med vindus skift

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	20
SUM		**47**			**20**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

Platt med takoverbygg i vest på ca 20m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Tilbygget takoverbygg med treplatt, renovering av en vegg og ny garasjeport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Stian Heide	Kunde
	Ann Kristin Engelsø Heide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	93	21		0	3960 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Toftveien 21

Hjemmelshaver
Heide Ann Kristin Engelsø, Heide Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Toft.
ca 6 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reg.plan Toftsundet.
Formål: Boliger. U=0,15

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 494 000	2026	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2026

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på mark og vegger i tradisjonelt bindingsverk med prefabrikerte taksperrer. Garasjen er delvis isolert innvendig, men veggplater er ikke montert. Ny garasjeport og ny bordkledning i sørvegg i 2024.
Tilbygget terrasse med tak over i vest i 2025.
Eier opplyser at det ved mye regn og vind kan komme litt fukt inn i garasje og veggplater ved garasjeport. Vinduer er noe værslitt.
Taktekke som bestrødde metallplater. Takrenner.

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

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Ny kledning og ny garasjeport
2025	Tilbygg	Tilbygget treplatt med takoverbygg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Takstpakke fra Brønnøy kommune	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Toftveien 21 , 8909 BRØNNØYSUND
Gnr 93 - Bnr 21
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





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

Stian Heide

Ann Kristin Engelsø Heide

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Toftveien 21
8909 Brønnøysund

1813-93/21/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Brønnøysund elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler på bad i vest

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: pusset opp bad

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

• **Ja**

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

Alt er gjort etter boken og er sett over av takstmann

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu i sørvegg, byttet vindu og altandør i vestvegg. ny bordkledning vestvegg. Vennetjenester av en snekker

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

• **Ja**

Vindu i kjeller er treige og åpne og er gamle. Dette er med i takst

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet port og bordkledning på sør og vestvegg. Vennetjenester av snekker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takstmann fant litt fukt i kjeller. Dette er med i taksten.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Gravd bort masser i østvegg, smurt på murtett og lagt grunnmurs plast. fyllt opp med singel og grus. Huset står på fjell og er god drenering ellers

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

østvegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Hartviksen

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i kjeller og i 1.etasje Luft til luft

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?

• **Ja**

Tanken er muret inn. Dette er med i taksten og info om ca pris.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Havida

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk i entre, spotter, stikk, og nye lysbrytere, nye termostater på bad og vaskerom

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektrikern AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inntaksboks på strøm i sørvegg. Montert fast bryter på strøm til varmtvannstank.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Brønnøysund elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montert jording til varmepumpe i kjeller og byttet ut en kabel til utelys i nordvegg. Dette var feilretting etter Linea var og sjekket det elektriske i huset

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

- **Ja**

Bygget på i nord 1976
Bygget tak over terrasse i sør 1996

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Alle papirer på dette er ok.

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**

Bygd en pergola på vest siden av garasjen 2025

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Dokument

enova

Energiattest



Adresse **Toftveien 21, 8909 BRØNNØYSUND**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291302**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187584272**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **270,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
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 **238,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **269,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 804 kWh**

Vedlegg: Dokument



Toftveien 21, 8909 BRØNNØYSUND

Detaljering

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



Toftveien 21, 8909 BRØNNØYSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Dokument

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Brönnöy	bygningssjefen	komm.ing. ktr.	18.9 -79

Sak nr.

293/79

Byggemelding for oppföring av tilbygg til bolighus på gnr. 93/21, Toftsundet, Tore W. Ebbesen.

Saksfremlegg:

1. Byggemelding dat. 21.8 -79 vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.
2. Anthon N. Nilssen söker på fastsatt skjema om tillatelse til å stå som ansvarshavende for arbeidene.

V e d t a k :

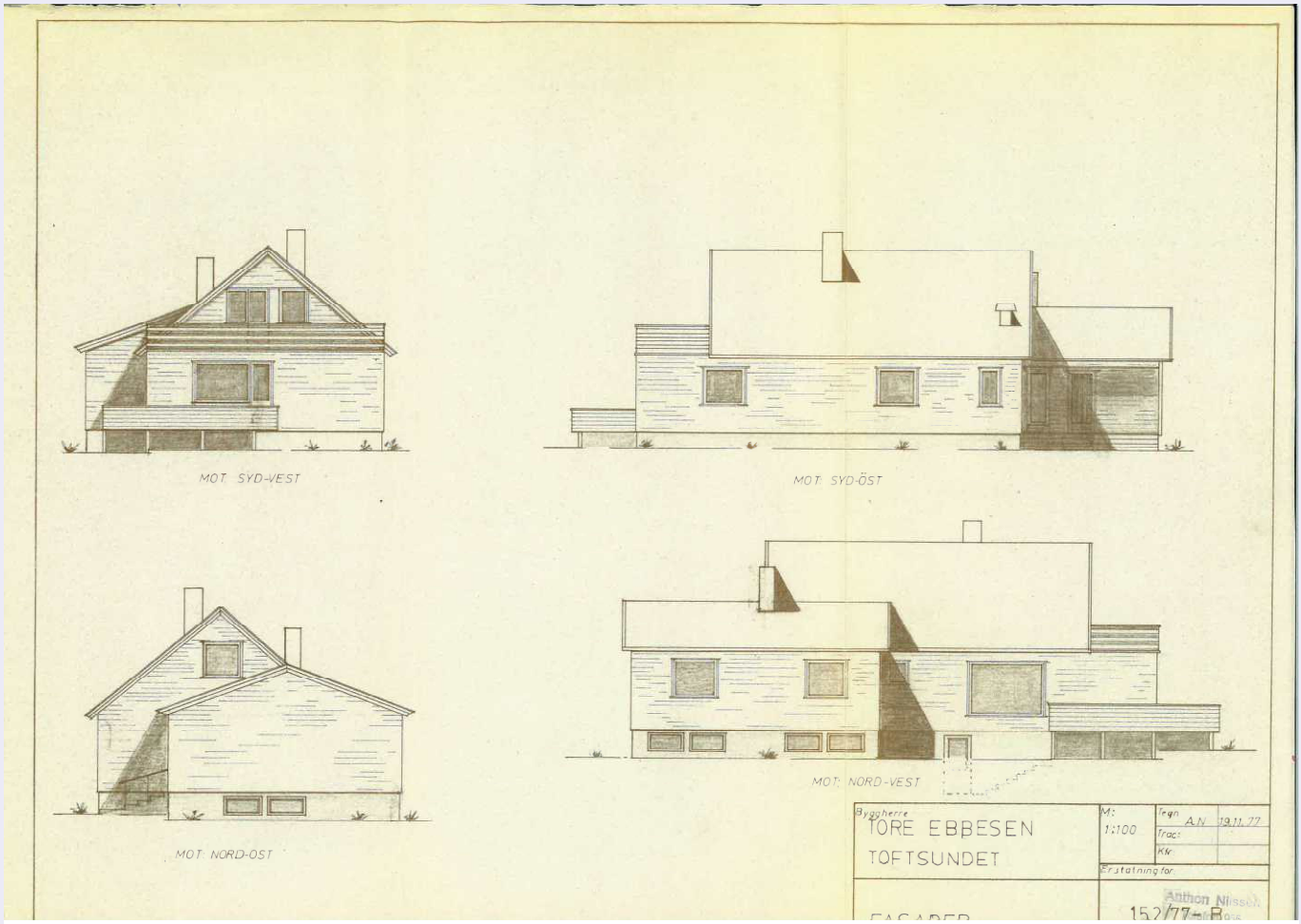
1. Byggemeldingen godkjennes.
2. Anthon N. Nilssen godkjennes som ansvarshavende for arbeidene,
3. För arbeidet igangsettes må det foreligge byggetillatelse utstedt av bygningssjefen.

Saksbehandler:
Knut Horn

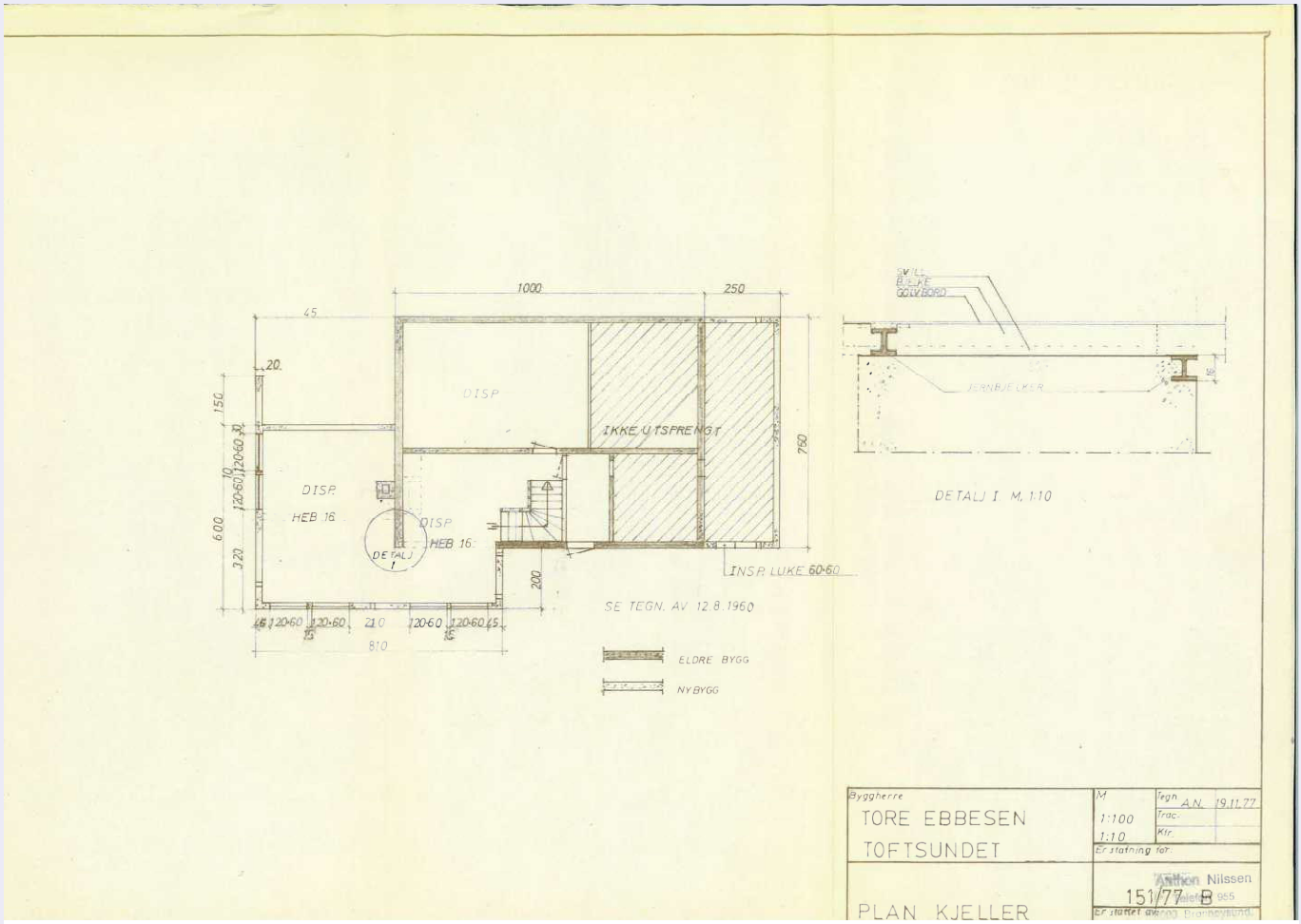
Sign.	Utskrift sendt til
	Tore W. Ebbesen, ~~hrx~~. Toftsundet Anthon N. Nilssen, Toftsundet. Kommunekassereren i Brönnöy, her. Ligningssjefen i Brönnöy, her.

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

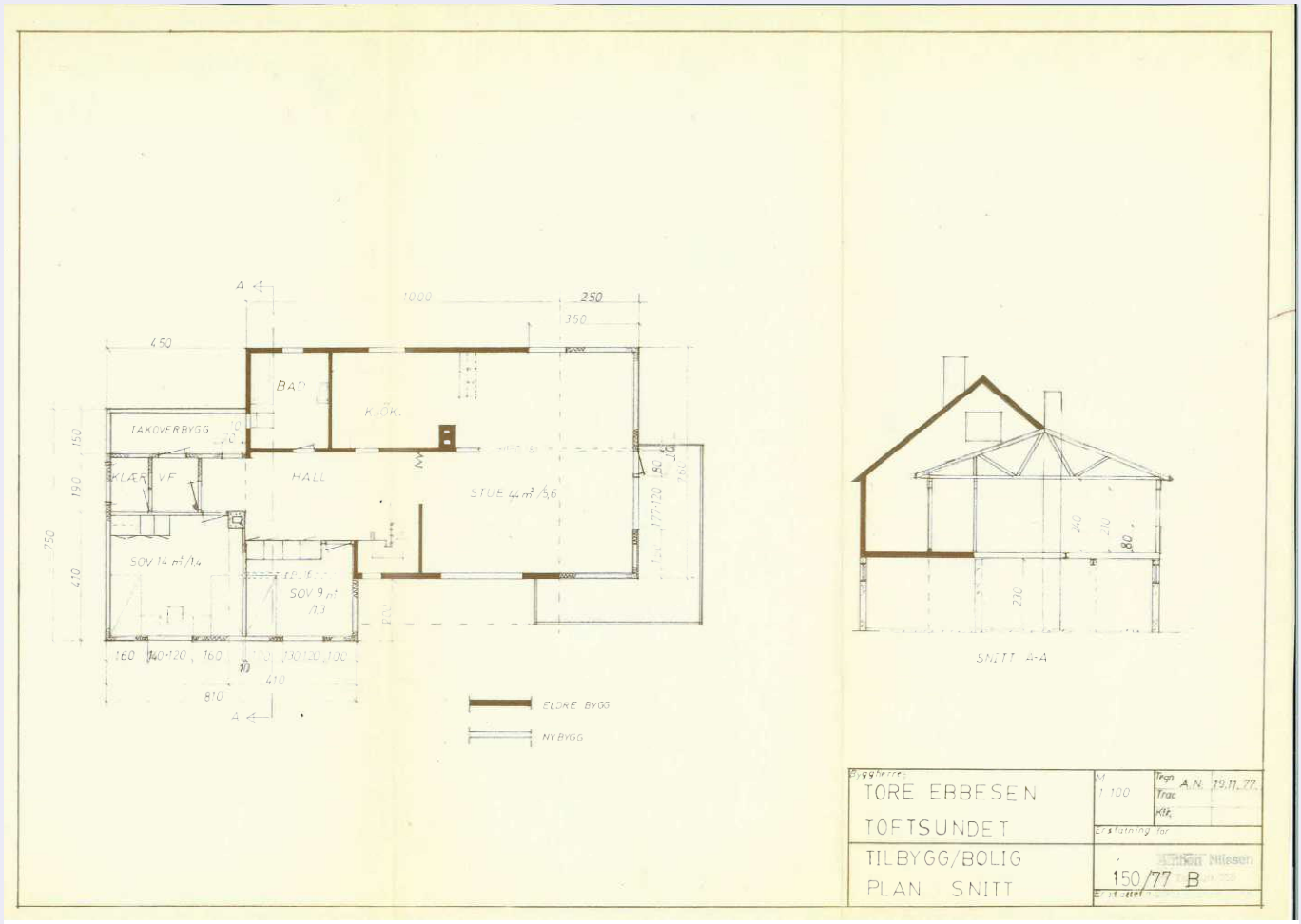
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

BRØNNØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Brønnøysund 04.12.1996.

INGER M. EBBESEN.....

8908 TOFTSUNDET.....

Datert: 12.11.96 Reg.nr.: 1841/96

VEDRØRENDE DERES MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER, OPPFØRING AV TAKOVERBYGG, PÅ EIENDOMMEN

GNR: 93 BNR: 21, 22

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)

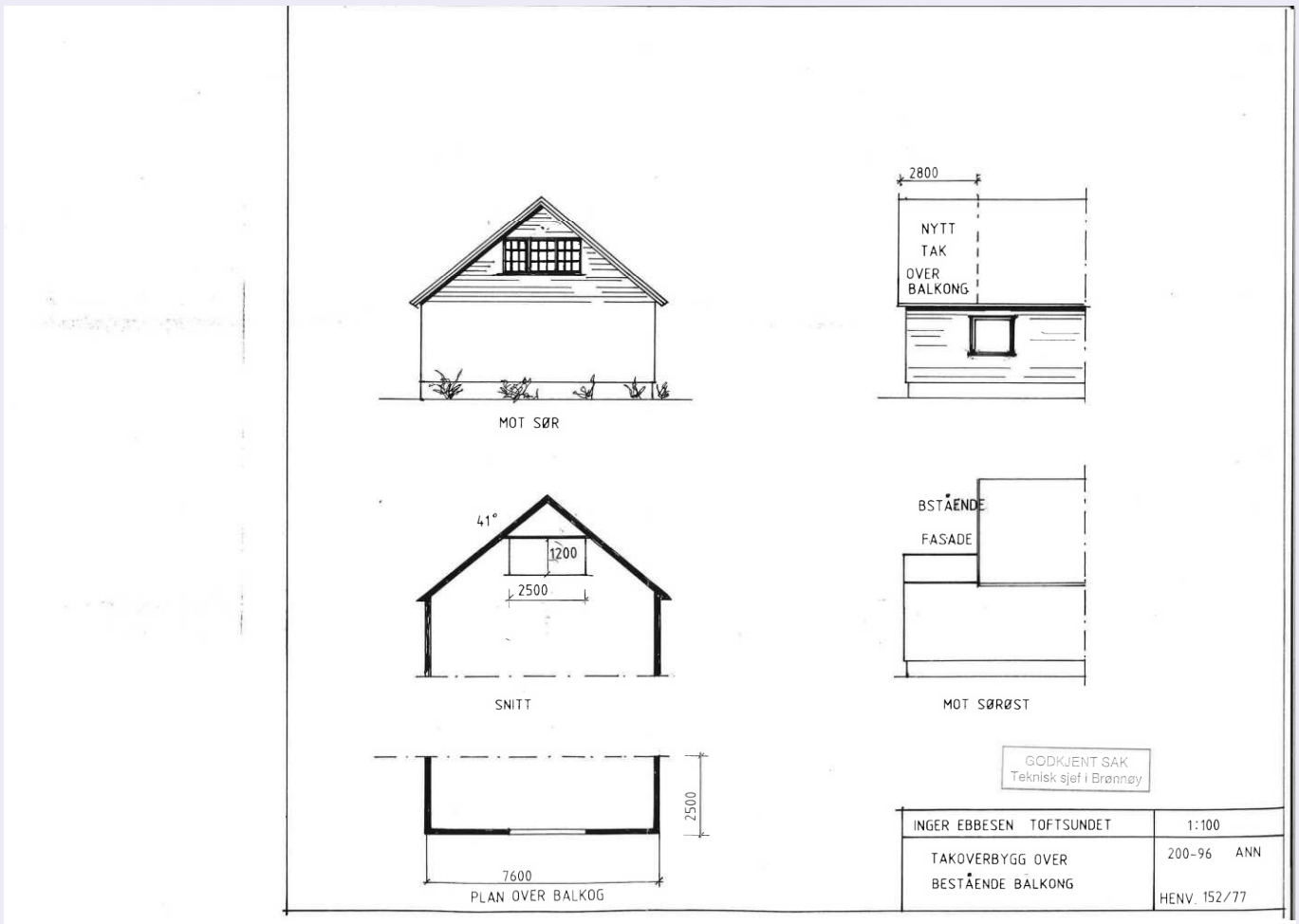
> Den som utfører eller lar andre utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i PBL. § 86 a, jfr. bgf. kap. 15 har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, reguleringsplan med bestemmelser - eller med regelverket i annen lovgivning.

Lykke til.

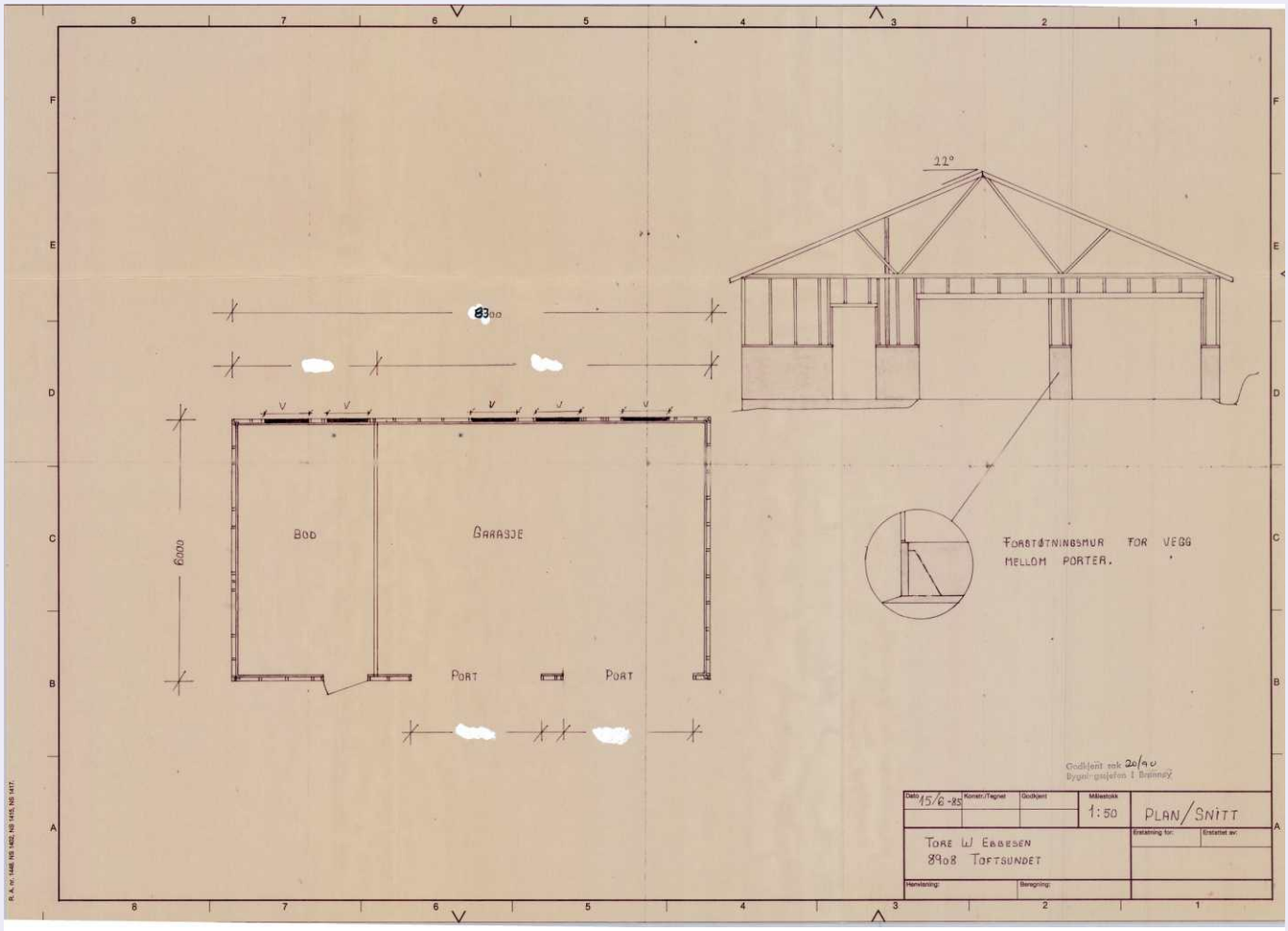
Geir Baustad
teknisk sjef

Saksbehandler: Bjørn Johansen

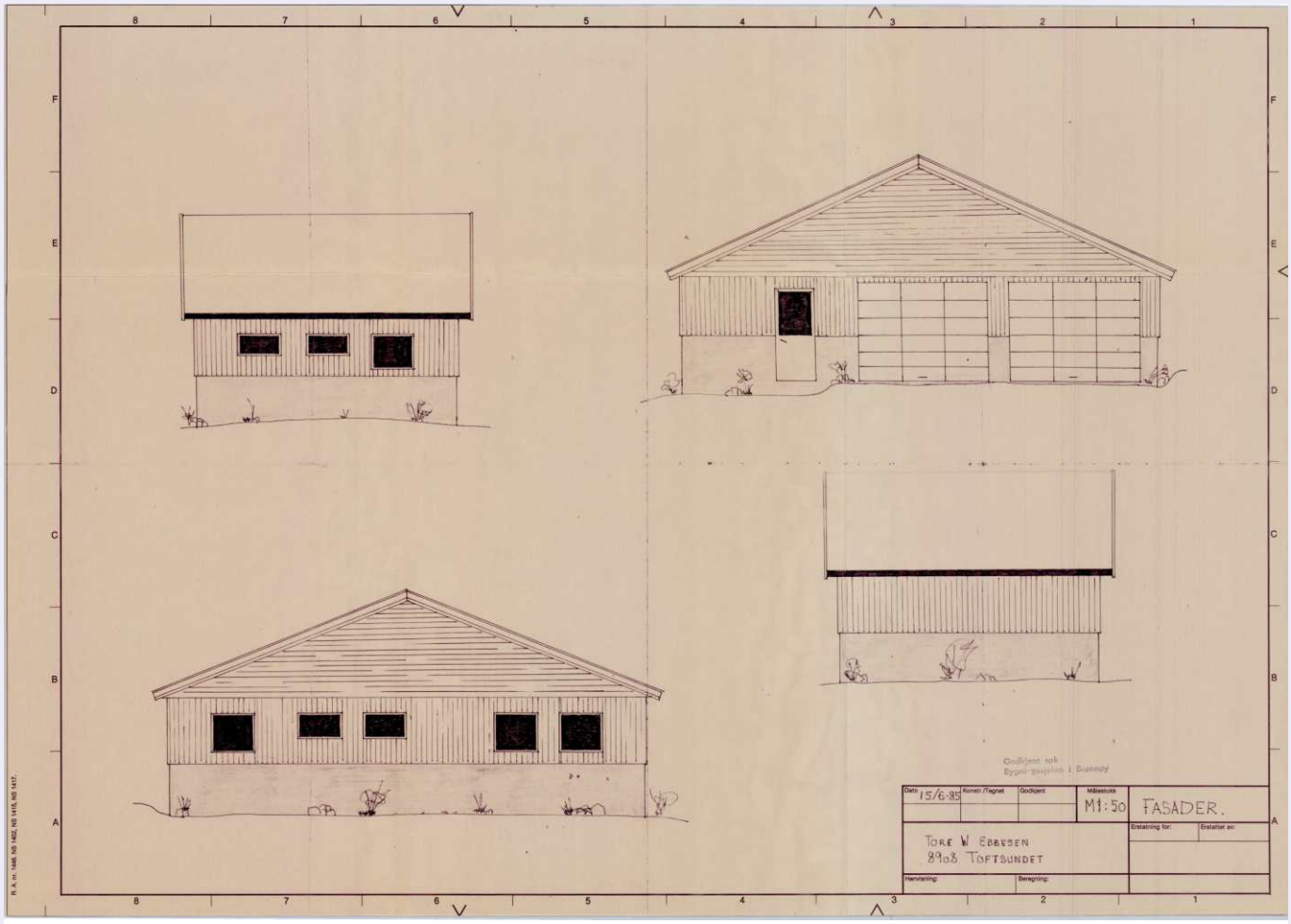
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	23.02.2026 kl. 10:12
Gårdsnummer:	93	Produsert av:	Robert Hjelle
Bruksnummer:	21	Attestert av:	Brønnøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Vedlegg: Dokument

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HEIMSTAD
Etableringsdato:	12.07.1941
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 93 / 21	3 960 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011286	HEIDE ANN KRISTIN ENGELSØ		TOFTVEIEN 21 8909 BRØNNØYSUND	1 / 2
Hjemmelshaver		250687	HEIDE STIAN		TOFTVEIEN 21 8909 BRØNNØYSUND	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		011286	HEIDE ANN KRISTIN ENGELSØ		TOFTVEIEN 21 8909 BRØNNØYSUND	
Eier registrert hos Skatteetaten		250687	HEIDE STIAN		TOFTVEIEN 21 8909 BRØNNØYSUND	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7263740	367593		3 960 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Vedlegg: Dokument

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	03.01.2023	Tinglyst	03.01.2023	1813hjr	03.01.2023
Sammenslåing	21/23				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 93/22	0
Mottaker	1813 - 93/21	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.05.1987
Kart- og delingsforretning	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 93/21	-255
Mottaker	1813 - 93/112	255

Skylddeling	12.07.1941
Skylddeling	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 93/7	0
Mottaker	1813 - 93/21	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Vedlegg: Dokument

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.11.2022			1813hjr	05.01.2023
Annen forretningstype	22/5492				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1813 - 93/3	0
Berørt	1813 - 93/12	0
Berørt	1813 - 93/21	0
Berørt	1813 - 93/28	0
Berørt	1813 - 93/89	0
Berørt	1813 - 93/122	0
Berørt	1813 - 93/124	0
Berørt	1813 - 93/125	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	19.01.2010		1813ash	19.01.2010
Feilretting	Rettin gifm. E-skatt			
Feilføring				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1813 - 93/3	0
Berørt	1813 - 93/21	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Toftveien	4670	21						Nei
						Grunnkrets	0211	Nordhus vestre	
						Stemmekrets:	7	NORDHUS	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020101	Brønnøy	
				7263740	367593	Postnr.område:	8909	BRØNNØYSUND	
						Tettsted:	7543	Toft	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 19 672 913
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7263740 Øst: 367612
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer							
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:							
Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk:							
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	45	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	93/21

Bygningsnr: 187 584 272
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7263740 Øst: 367593
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer							
Bruksareal bolig:	234	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:							
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	234			Tatt i bruk:	19.06.1962						
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei								

Etasjer

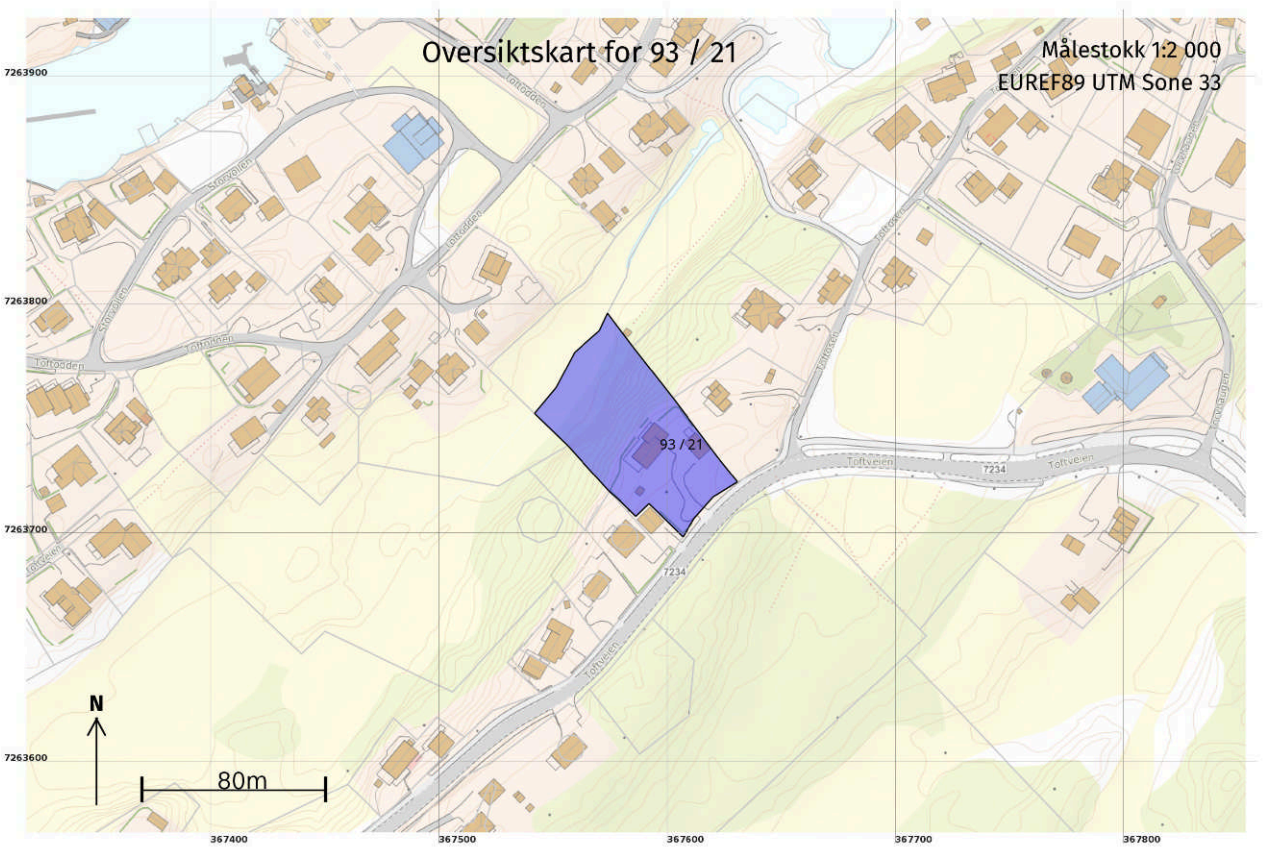
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	126	0	126	0	0	0
U01	0	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4670 Toftveien 21	H0101	Bolig	234	0	Kjøkken	0	0	93/21

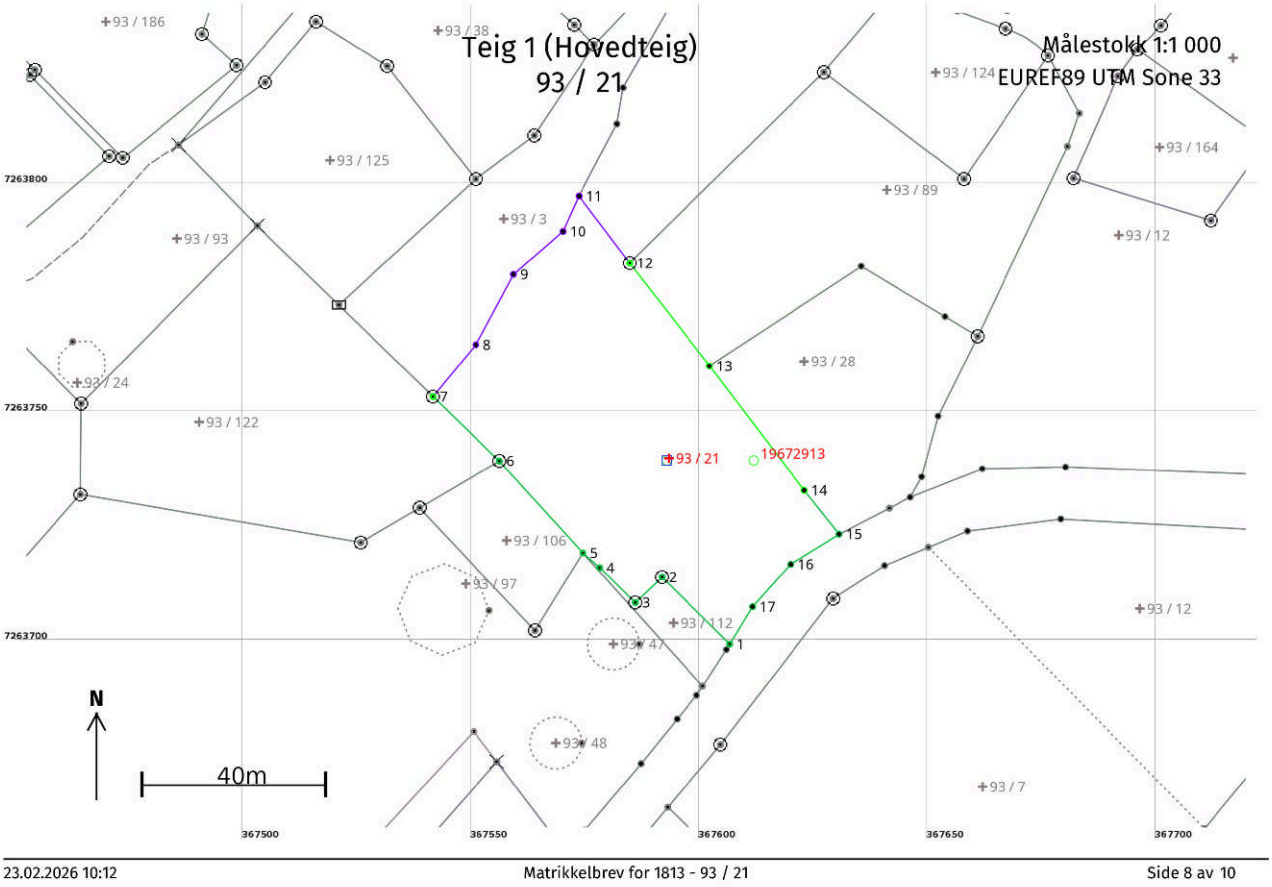
Vedlegg: Dokument

Vedlegg: Dokument



23.02.2026 10:12 Matrikkelbrev for 1813 - 93 / 21 Side 7 av 10

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

Areal og koordinater

Areal: 3 960 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7263740 **Øst:** 367593

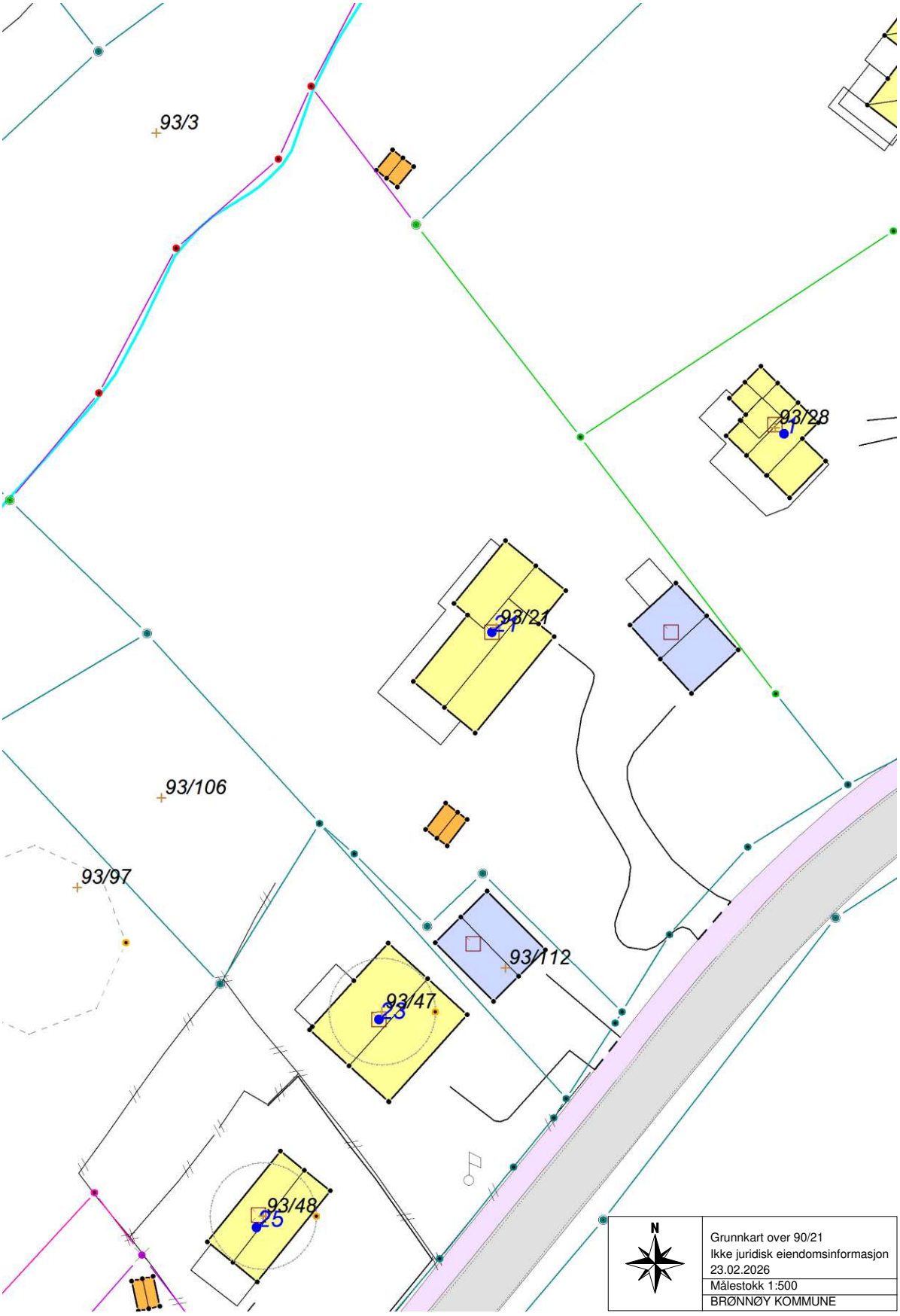
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7263699,82	367606,76	20,84	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7263714,49	367591,96	Jord 8,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7263708,89	367586,10	Jord 10,92	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7263716,55	367578,32	Mur 4,89	Murhjørne	10 Terrengmålt	13	
5	7263719,76	367574,63	Mur 27,17	Murhjørne	10 Terrengmålt	13	
6	7263739,87	367556,36	20,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7263753,96	367541,80	14,75	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
8	7263765,32	367551,21	17,42	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
9	7263780,68	367559,44	14,37	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
10	7263790,11	367570,27	8,47	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
11	7263797,83	367573,76	18,40	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
12	7263783,17	367584,88	Jord 28,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
13	7263760,66	367602,34	34,20	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	

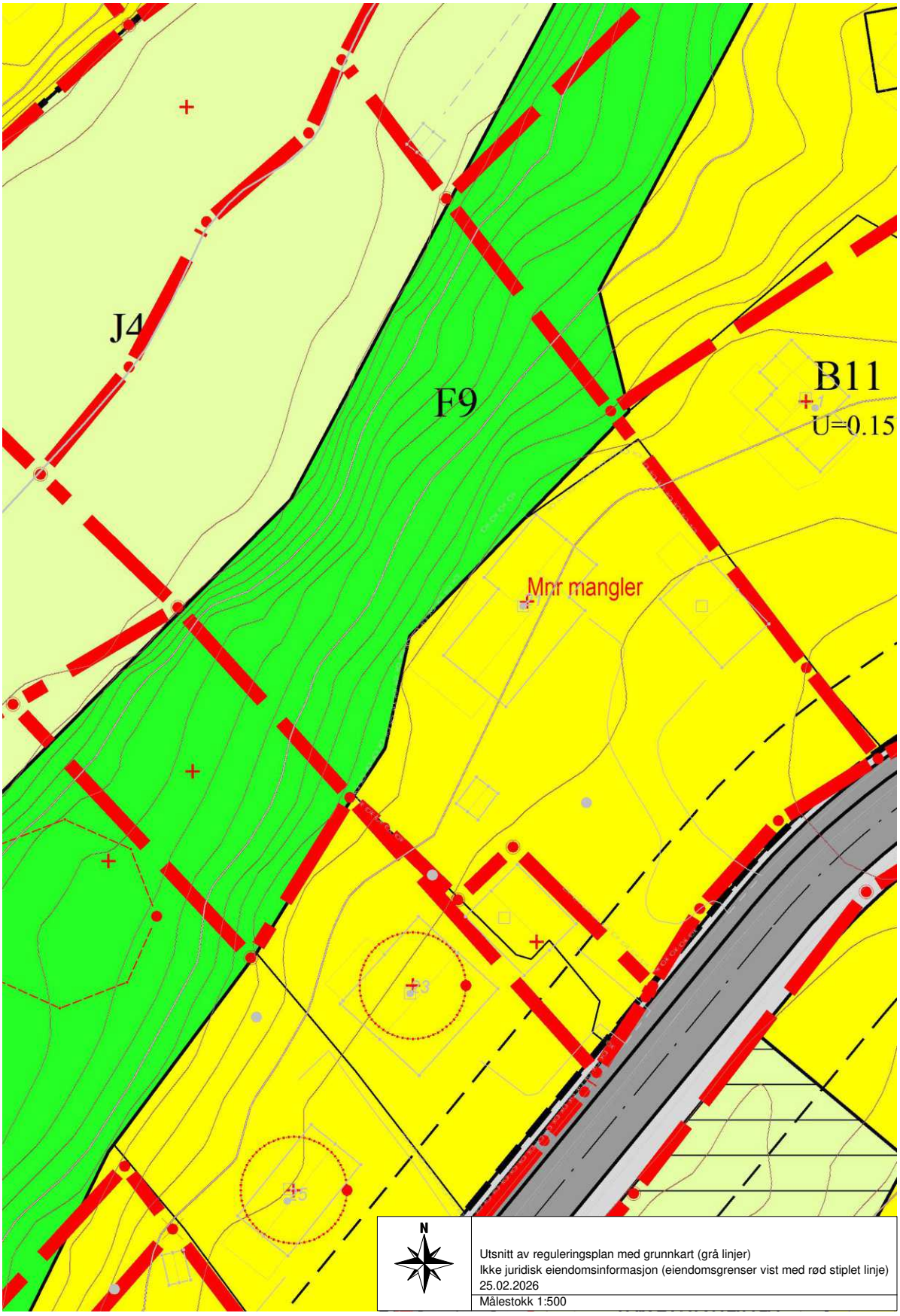
Vedlegg: Dokument

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7263733,47	367623,07	12,25	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
15	7263723,88	367630,70	12,48	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
16	7263717,28	367620,11	12,48	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
17	7263707,99	367611,77	9,58	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

BRØNNØY KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TOFTSUNDET.

Rev. 10.09.81

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. For området gjelder spesielle reguleringsbestemmelser som gitt i §§ 1-9 og felles reguleringsbestemmelser som gitt i § 10.

§ 1

Områder for frittliggende boligbebyggelse (B1 - B14)

a) Boliger tillates oppført i 1, 1½ eller 2 etasjer, eventuelt i 1 etasje med sokkel der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

b) Hus og garasjer skal plasseres som vist på planen eller slik Bygningsrådet måtte bestemme det. Bygningenes grunnflate, inklusive garasje og uthus skal ikke overstige 15% av netto tomteareal. Garasjer oppføres bare i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m^2.

§ 2

Område for offentlig bebyggelse (01)

a) Område 01 skal nyttes til postkontor. Bolig tillates i 2. etasje.Husets grunnflate skal ikke overstige 15% av netto tomtareal.

§ 3

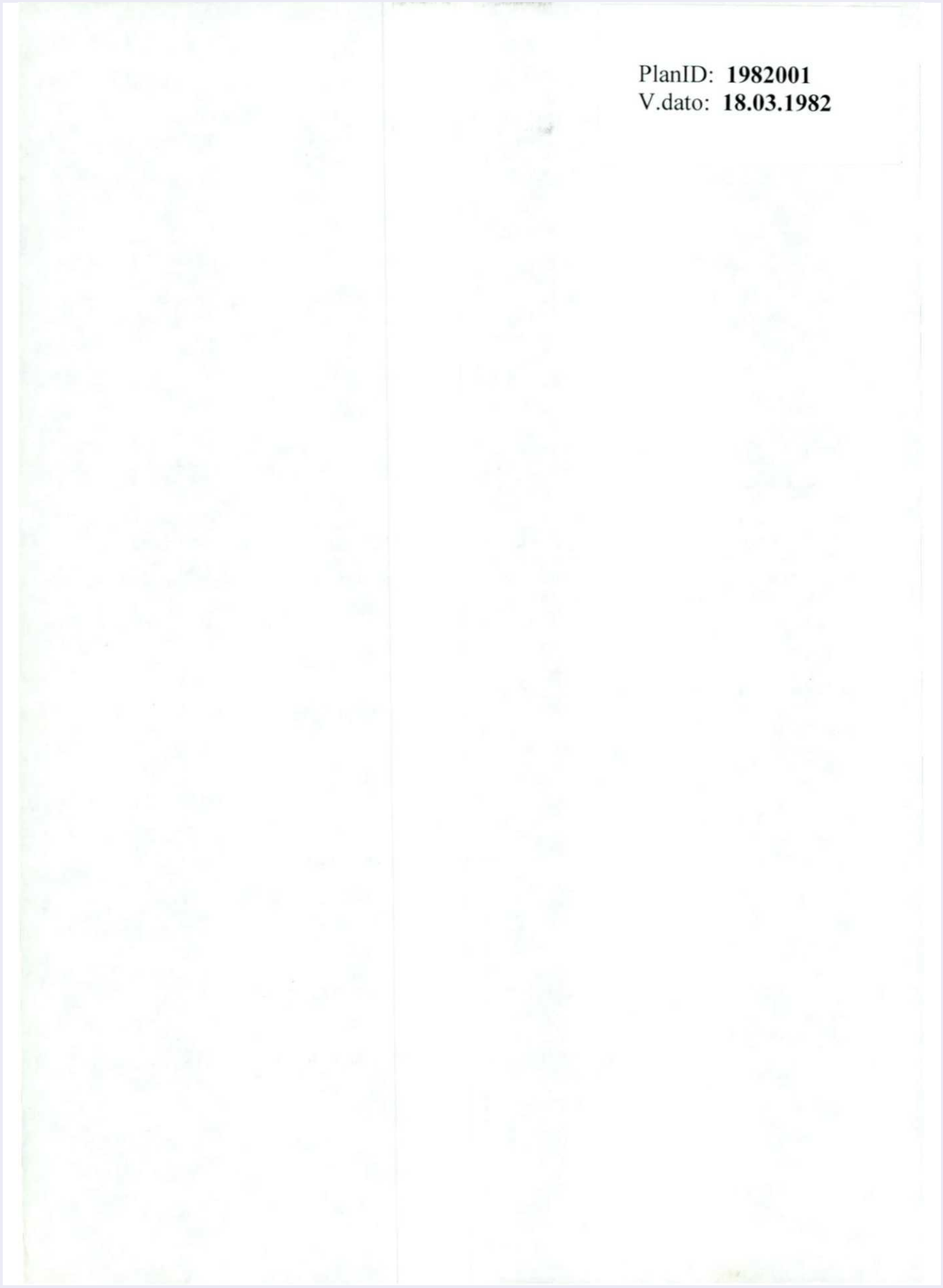
Områder for industri- og verkstedsbebyggelse (I1, I3)

a) Område I1 og I3 skal nyttes til industri og verkstedsvirksomhet.

b) Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m i I1 og 6,5 m i I3. største tillatte u-grad er 0,10 i I1 og 0,15 i I3, regnet som forholdet mellom bebygd grunnflate og netto tomteareal.

c) Ubebygd tomt tillates ikke nyttet til lagring på en slik måte at det virker skjemmende på omgivelsene eller til hinder for ferdselen på tilstøtende veger og plasser.

Vedlegg: Dokument



§ 4

Områder for industri, lager og forretningsbebyggelse (MI1, MI2).

a) Område MI1 skal nyttes til lager- og servicevirksomhet i tilknytning til fiskerihavnas drift. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 30% av netto tomteareal og kan oppføres med høyst 4,5 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde.

b) Område MI2 skal nyttes til produksjonslokaler for fisketilvirkning, til lager og forretningsvirksomhet. 2. etasje av forretningsbygget tillates brukt til bolig. Eksisterende butikkbygning kan utvides med et sidebygg i 1 etasje, fisketilvirkningsanlegget med et tilbygg på høyst 6,5 m gesimshøyde over kainivå. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 50% av netto tomteareal.

§ 5

Områder for almennyttig formål (A1, A2)

a) Område A1 skal nyttes til barnehage eller annen barneinstitusjon. Tomta kan bebygges med hus i 1 etasje med grunnflate inntil 15% av netto tomteareal.

b) Område A2 skal nyttes til forsamlingslokale. Tomta kan bebygges med hus i 1 etasje med grunnflate inntil 15% av netto tomteareal.

§ 6

Landbruksområder (J1-J9)

a) I områdene J1-J9 tillates kun oppført bygninger med direkte tilknytning til driften.

§ 7

Friområder (F1-F13)

a) Områdene F1-F13 skal nyttes som friareal. Med bygningsrådets samtykke kan oppføres byggverk og innretninger for utnytting av områdenes bruksmuligheter.

b) Områder avmerket som felleshager kan nyttes til grønnsakdyrking.

§ 8

Spesialområder (S1-S10)

a) Områdene S1-S8 skal nyttes til naust, anordninger for opptrekk og lagring av småbåter. Naust skal oppføres i h.t. samlet plan godkjent av bygningsrådet.

Vedlegg: Dokument

b) Område S9 skal nyttes til fiskebruk, område S10 til anlegg for fiskeoppdrett. Anordninger i tilknytning til anleggenes drift skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Trafikkformål (T1-T5)

a) Område T1 nyttes til parkering for områdene S1 og I1, T2 for S2 og MI1 og T5 for S3 og småbåthavna. Kunde-parkering i tilknytning til O1 og MI1 skal finne sted på T4.

b) Område T3 skal nyttes til havneformål.

§ 10

Fellesbestemmelser.

a) Med unntak om område MI2 og I3 skal takformen være saltak med takvinkel 22° - 35°. I område MI2 kan tilbygg utformes med pulttak med takvinkel over 8°.

b) Bygningers gesimshøyde, farge på hus og naust skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan fastsette nærmere angitte krav til takvinkel, høyde og fargesetting for en rekke eller gruppe hus/naust som naturlig hører sammen.

c) Tilbygg/påbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset m.h.t. form, farge og materialbruk. Naust i et naustområde skal gis en enhetlig utforming og ensartet fargesetting.

d) Gatebelysning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og trær ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Ubebygd tomteareal må gis en til-talende form og behandling.

f) Parkering skal skje på egen grunn og etter behov fastsatt av bygningsrådet, jfr. dog § 9 a.

g) Kiosker, utsalgsboder, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter eller vil virke skjemmende på området.

h) Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak for disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven og de kommunale bygnings-vedtektene i Brønnøy kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 18. mars 1982

Ole S. Aavatsmark

Erling Vindenes jr.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86260017 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Toftveien 21, 8909 Brønnøysund
Gnr. 93, Bnr. 21, Brønnøy kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no