

Velkommen til

Sannas vei 5, 8906 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sannas vei 5
8906 Brønnøysund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	87 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 537 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1920
BRA/BRA-i	124 / 109 m²
Soverom	4

Energimerke G

Velkommen til denne koselige og innbydende eneboligen i Sannas vei- En attraktiv og sentral beliggenhet i hjerte av Brønnøysund. Boligen er modernisert og fremstår som velholdt og innflyttingsklar.

Huset går over to etasjer og består av vindfang, gang, fire soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue. Her er det hjemmekoselig og god atmosfære.

Eiendommen har et trivelig og velstelt uteområde med rolige omgivelser. Perfekt for både avslapping og sosiale sammenkomster.

En liten perle midt i Brønnøysund.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sannas vei 5, 8906 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 173, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	87 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 537 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 551 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 86 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 87 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 146,- pr. år 2025
Avgiftene er fordelt på følgende poster:
- Vann
- Avløp
- Branntilsyn/feiing
- Eiendomsskatt

I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Neste tømming etter ordinær rute blir nå i 2025. Tømmepris i 2025 er kr 2.783,- inkl. mva.

I tillegg kommer renovasjon fra SHMIL: kr 6 639,- pr. år i 2025.

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: 109 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 124 m²
TBA: 72 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 415 m² på eiet tomt.
Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Uthus og overbygd terrasse er helt inntil nabogrensene. Bygging nærmere 1 meter nabogrensen krever særskilt tillatelse fra kommunen samt samtykke fra naboene. Det foreligger ingen avtale/tillatelse for forholdene. Det gis ingen garanti for at tillatelse for tiltakene blir gitt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Opparbeidet tomt med terrasser, plen og gruset parkering.

Grunnmur av betong av eldre dato. Noen enkelte riss/sprekk i mur, men
vurdert som normalt iht. alder. Eier opplyser at det i ca. 2016 ble gravd opp langs murer og fylt opp med pukk/shingel. Ingen drensrør rundt murer eller rør for taknedløp ble da
montert. Det er ikke kjeller i boligen men om det er stående vann/fukt i
grunnen kan etasjeskillet ta skade av dette. Ikke registrert avvik av betydning på
grunnmurer. Vannrør av plast som er tilkoblet kommunalt vann via private
stikkledninger. Avløpsrør av ukjent type og utførelse. Tilkoblet kommunalt nett via
septik tank i betong.

Byggeår
For bolig ca. 1920 ifølge selger. Tilbygd overbygd terrasse i 2017 og 2019 ifølge selger.

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

1. etasje
BRA-i 56m²: Vindfang, gang, kjøkken, stue og soverom.

Loft
BRA-i 53m²: Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.

Uthus
BRA-e 15m²

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen har gjennomgått betydelige renoveringsarbeider de siste 10 årene og holder gjennomgående god standard. Under følger beskrivelse av standarden iht. vedlagt tilstandsrapport:

2013 // Renovert sørvegg.
2016 // I følge eier ble det utvendig gravd opp rundt boligen og etablert ny parkering.
Det ble gruset/pukket opp på nytt og isolert over vann og avløpsrør.
2017 // Renovert 3 yttervegger.
2019 // Nytt taktekke på boligen.
2019 // Montert nytt kjøkken.
2020 // Montert varmepumpe luft/luft i stue.
2020 // Etablert nytt bad og vaskerom på loft. Nye vann og avløpsrør i boligen.
2020 // Renovert loft med økt innvendig himling i rommene.
2025 // Montert vannmåler.
2017 // Etablert altan i sør. Tak over altan i ca. 2019.
2023 // Etablert altan med takoverbygg i øst.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite slette dører med gripelist. Laminat benkeplate med nedfelt koketopp og oppvask kum. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt under ventilator. Frittstående kjøleskap på motstående vegg. Kjøkkenventilator med avkast ut i vegg.

Bad/vaskerom:
Bad med vaskerom som ble totalrenovert i 2020. Avrettet gulv med varmekabler og vinylbelegg. Vegger med baderomsplater og dekorflis på en vegg. Malt himling med downlight og ledstrip. Dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og speilskap over. Vegghengt toalett (utført service på i 2025). På vaskerom er det benk og innredning samt tilkobling for vann/avløp til vaskemaskin. To stk avtreksvifter i yttervegg. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen fra rørlegger og belegg/flis legger. Ikke dokumentasjon fra snekker men eier opplyser at det er benyttet fagfolk/firma på renoveringen.

Etasjeskille:
Gulv på hovedplan som trebjelkelag med ukjent utførelse. Ikke tilgang til undersiden. Eier opplyser at enkelte gulv er avrettet ved renovering. Målt høydeavvik i kjøkken er 18mm. Målt høydeavvik i stue er 30mm.

Innvendige trapper
Malt trapp i tre fra byggeår. Trappen er typisk for byggeår. Noe bratt, lav høyde til tak og uten rekkverk.

Innvendige overflater:
Himlinger som slette malte himlinger med stedvis synlige bjelker/åser. Hvite panelbord i noen rom. Vegger med malte overflater og med profilerte malte plater. Noe trepanel. Gulv som laminatgulv. Varme i gulv i vindfang. Innvendig høyde i kjøkken er ca. 196cm og for stue ca. 201 cm.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe. Eier opplyser at pipen ikke er i bruk.
Pipen er lite synlig i etasjene og feieluke er igjenkledd bak kjøkkenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:
Vann rør som plast (rør-i-rør) med fordelerskap på vegg i bad og noe fordeling/gren i utforing i kjøkkenvegg sammen med vann inntak. Vannmåler er montert i 2025, samt elektrisk stoppekran.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast. Synlige sorte plastrør i vegg bak kjøkkeninnredning samt i vegg på bad. Avløpsrør under gulvet av ukjent type.

Ventilasjon:
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med vinduer og dører som kan åpnes. Ikke ventiler i vegg eller ventiler i vinduer.

Varmepumpe:
Luft-til-luft i stue.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom på loft.

Elektrisk anlegg:
Elektriskanlegg med automatsikringer. Noen eldre sikringer og noen nyere sikringer. Det er lagt nytt inntak i bakken med skap på vegg utenfor boligen.

Branntekniske forhold:
Brannslukker og røykvarslere 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:

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

- Septiktank:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Septiktanken er i betong og har usikker tilstand.

- Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Vindu:
Det er misfarging/rust i en sammenføyning i hjørne på ett vindu.

- Dør:
Ytterdør har skader i karm/plate. Eier opplyser at dette er meldt forsikring og at dør skiftes.

TG2 - Innvendig:

- Overflater:
Deler av vegg mangler platekledning og taklist. Manglende gulv mot balkongdør på kjøkken.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet (stue og kjøkken). Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Bad/vaskerom:
Dør er plassert i våtsone ved dusj. Sluk er plassert under dusjkabinett og således noe vanskelig å inspisere og rengjøre.

- Avløpsrør:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er montert vacum ventil inni vegg på bad for avløpslufting.

- Ventilasjon:
Ingen ventilering av rom foruten å åpne vinduer.

TG3 - Innvendig:

- Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Pipe og ildsted:
Pipevanger er ikke synlige. Pipen er ikke i bruk og ildsted er ikke montert. Feier vesen bekrefter at pipen ikke er i bruk og eiendommen er dermed fortiden fritatt for feier gebyr.

TG IU (ikke undersøkt)

- Krypkjeller:
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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.

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: Badet er bygd opp på nytt, alt er skiftet ut. Her har mange deltatt på oppbygging. Tor Gunnar Kristiansen var snekker. Firmaet Ellingsen la gulv, oppmuring av 1 vegg, gulvbelegg. Sinus sto for strøm og varmekabler. Alt er lagt nytt fra bunnen av i gulv og vegger. Utført i 2020.

Pkt. 5: Nytt tak, etterisolert. Vegger og vinduer er etterisolert, ny bordkledning og nye vinduer. Utført av faglært i 2019.

Pkt. 6: Ny vegg på bod, gjort av selger, ufaglært. Utført i 2019.

Pkt. 11: Rundt 3 sider av huset ble gravet opp og pukk/singel lagt ned langs huset. Det ble isolert kloakkrør. Utført av faglært i 2016.

Pkt. 15: Alt av rør innvendig er nytt. Utført av faglært i 2020.

Pkt. 18: Det ble installert varmepumpe i 2020, utført av faglært.

Pkt. 23: Lagt opp flere kurser. Utført av faglært i 2020.

Pkt. 26: Det er bygget terrasse og overbygg på 2 sider. Ikke omsøkt til kommunen.

Pkt. 37: Utebod er ikke etter dagens standard. Slitt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekke på hovedhus og vindfang som shingeltak. På hovedhus opplyser eier om at det er oppforet og etterisolert, lagt vindsperre/undertak med lufteskikt og tro med pappshingel oppå. Nye takrenner i metall.
Ingen dokumentasjon eller skisse av oppbyggingen er fremlagt, kun faktura på snekker og byggevarer. Tak over deler av terrasser fra ca. 2019 og 2013. Lysplater på trelekter/takbjelker. Eier sier det tidvis kan dryppe gjennom skjøter i lysplater utenfor stuen. Tak som åstak fra byggeår. Enkelte takåser er synlige innvendig og det virker som om bæringen av tak konstruksjonen er endret. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon av utførelsen eller oppbyggingen av taket. Takplater er igjenkledd og det er således ingen inspeksjonsmulighet av tak konstruksjonen. Det er ikke observert skjevheter i tak konstruksjonen fra utsiden.

Nedløp og beslag:
Takrenner i metall med nedløp i metall. Stigetrinn til pipe og heldekkende pipehatt på tak.

Veggkonstruksjon:
Vegger som tømmervegger fra byggeår. Sørvegg er har ny vindsperre og kledning fra 2013. Resterende vegger er renovert ca. 2017.

Vinduer:
Vinduer som innadslående vindu i pvc med sprosser og 2-lags glass.

Dører:
Ytterdør som malt dør i tre fra ca. 2017. Balkongdører som dører i tre og glass. Fra 2020 og 2023.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i øst utenfor kjøkken og terrasse i sør og vest utenfor stue og vindfang.Terrasse med enkel fundamentering på bakken, med bjelker og terrassedekke. Rekkverk mot naboer i sør og vest. Det er etablert enkelt tak og levegger for deler av terrassene. Terrassene er etablert i ca. 2017 og 2019.

UTEBOD
Enkel bod med byggeår ca. 1980. Enkelt bindingsverk og bjelkelag. Ukjent fundamentering men kledning går nesten helt i bakken. Taktekke som metallplater uten undertak. Ingen takrenner. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Boligen har en sentral beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsnære fasiliteter som butikker, treningssenter, frilufts/rekreasjons områder o.l. Eiendommen ligger i en skjermet blindveg sammen med andre boligeiendommer. Området oppleves som barnevennlig med lite trafikk, kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, samt videregående skole.

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. 1920, 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon for tilbygd vindfang, terrasse m/pergola eller uthus. Nevnte tiltak er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft/luft varmepumpe 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.

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fibernett. Kjøper tegner eget abonnement.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Reguleringsplan Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen), datert 19.12.2007. PlanID: 2007002. Boligområdet B25 kan bebygges inntil 30% av tomteareal.

Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider:
https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/

I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på https://kommunekart.com/klient/bronnoy ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 663 403,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 653 612,-.

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
Grethe E Pleym Johansen

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Mofjellet kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 16-09-2025 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport, datert 16.09.2025
Egenerklæring, datert 29.08.2025
Energiattest, datert 23.09.2025
Grunnkart, datert 2025
Matrikkelbrev, datert 2025
Reguleringskart, datert 2025
Reguleringsbestemmelser, datert 19.12.2007
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






















LIFE











Plantegning



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

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



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

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

SANNAS VEI 5

Nabolaget Flaggstanghågjen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Shell	Linje 18-141, 18-144, 23-704	2 min 0.2 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy		6 min

SKOLER

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.)	383 elever, 25 klasser	13 min 1.2 km
Brønnøysund barneskole (1-6 kl.)	436 elever, 23 klasser	14 min 1.3 km
Brønnøysund videregående skole	444 elever	11 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Brønnøysund	3 min
LAD OPP - Brønnøysund	9 min

«Dette er et meget fint,trygt og godt område og vokse opp for barn. Nydelige Brønnøysund.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

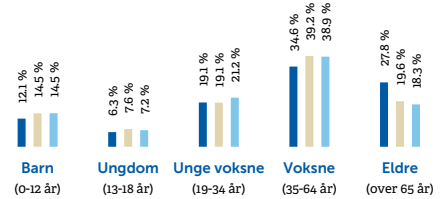
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Flaggstanghågjen	773	415
Brønnøysund	5 815	2 916
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furutoppen barnehage (1-5 år)	74 barn	5 min 0.4 km
Salhus barnehage (1-5 år)	42 barn	15 min 1.4 km
Soltun barnehage (1-5 år)	26 barn	4 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brønnøysund		2 min
Coop Extra Havnesenteret	Post i butikk	7 min 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

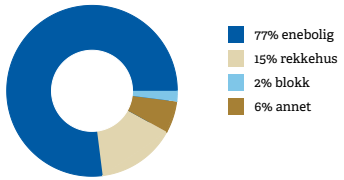
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Innerveien balløkke	Ballspill	4 min 0.4 km
Buneset	Ballspill	6 min 0.5 km
Brygga Trimsenter		12 min
Feel24 Salhus		5 min

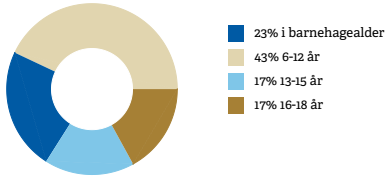
BOLIGMASSE



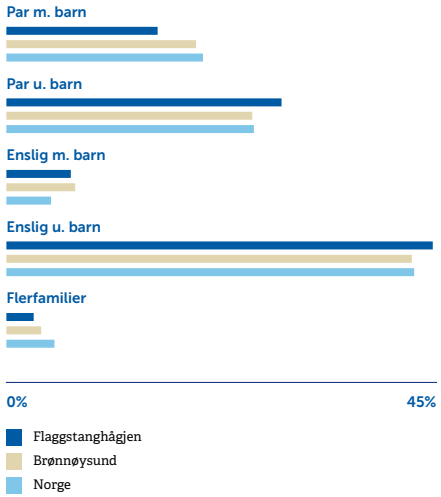
VARER/TJENESTER

Havnesenteret	7 min
Apotek 1 Brønnøy	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



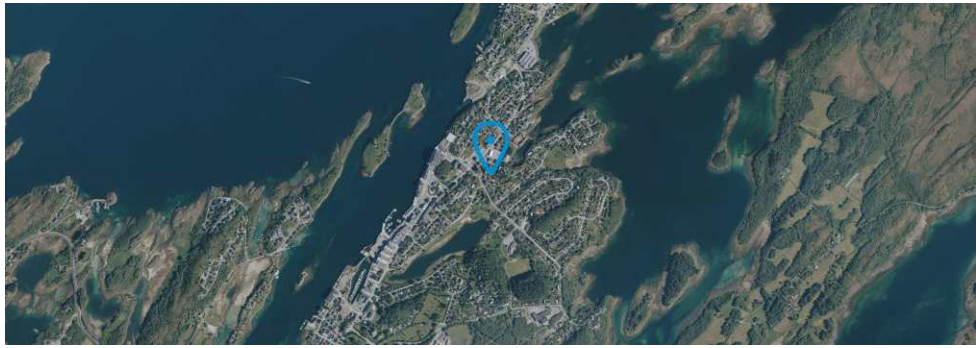
FAMILIESAMMENSETNING

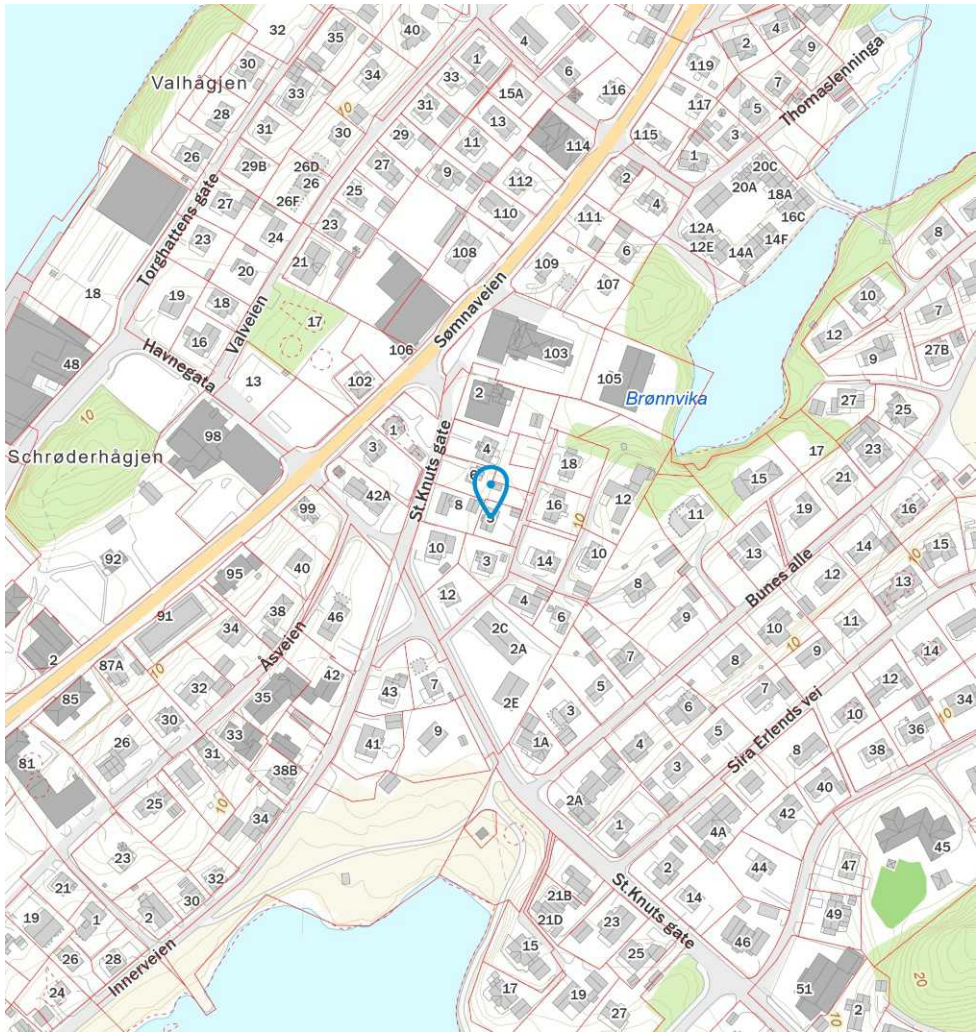


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 104, bnr. 173

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13960-1736 **Referansenummer:** QC6446

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig av tømmer med støpte murer.
Boligen er betydelig renovert av dagens eier og virker godt vedlikeholdt og oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Tak som åstak fra byggeår. Enkelte takåser er synlige innvendig og det virker som om bæringen av tak konstruksjonen er endret. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon av utførelsen eller oppbyggingen av taket. Takplater er igjenkledt og det er således ingen inspeksjonsmulighet av tak konstruksjonen. Det er ikke observert skjevheter i tak konstruksjonen fra utsiden.
Taktekke på hovedhus og vf som shingeltak. På hovedhus opplyser eier om at det er oppforet og etterisolert, lagt vindsperre/undertak med lufteskikt og tro med pappshingel oppå. Nye takrenner i metall. Tak over deler av terrasser fra ca 2019 og 2023. Lysplater på trelekter/takbjelker.
Takrenner i metall med nedløp i metall. Stigetrinn til pipe og heldekkende pipehatt på tak.
Vegger som tømmervegger fra byggeår. Sørvegg er har ny vindsperre og kledning fra 2013. Resterende vegger er renovert ca 2017.

Vinduer som innadslående vindu i pvc med sprosser og 2-lags glass.
Ytterdør som malt dør i tre fra ca 2017
Balkongdører som dører i tre og glass. Fra 2020 og 2023

Terrasse i øst utenfor kjøkken og terrasse i sør og vest utenfor stue og vf.
Terrasse med enkel fundamentering på bakken, med bjelker og terrassedekke. Rekkverk mot naboer i sør og vest. Det er etablert enkelt tak og levegger for deler av terrassene. Terrassene er etablert i ca 2017 og 2019.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger som slette malte himlinger med stedvis synlige bjelker/åser. Hvite panelbord i noen rom.
Vegger med malte overflater og med profilerte malte plater. Noe trepanel.
Gulv som laminatgulv.
Varme i gulv i vf.
Innvendig høyde i kjøkken er ca 196cm og for stue ca 201 cm.
Gulv på hovedplan som trebjelkelag med ukjent utførelse. Ikke tilgang til undersiden. Eier opplyser at enkelte gulv er avrettet ved renovering.

Pipe som tegelpipe. Pipen er lite synlig i etasjene og feieluke er igjenkledt bak kjøkkenskap.
Pipen er ikke i bruk og ildsted er ikke montert. Feier vesen bekrefter at pipen ikke er i bruk og eiendommen er dermed fortiden fritatt for feier gebyr

Krypekjeller under trebjelkelag uten adkomst.

Malt trapp i tre fra byggeår. Trappen er typisk for byggeår. Noe bratt, lav høyde til tak og uten rekkverk.
Innerdører som hvite profilerte dører. Disse ble i følge eier montert da loftet ble renovert i 2020

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad med vaskerom som ble totalrenovert i 2020.
Avrettet gulv med varmekabler og vinylbelegg. Vegger med baderomsplater og dekorflis på en vegg. Malt himling med downlight og ledstrip.
Dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og speilskap over.
Vegghengt toalett. På vaskerom er det benk og innredning samt tilkobling for vann/avløp til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite slette dører med gripelist. Laminat benkeplate med nedfelt koketopp og oppvask kum. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt under ventilator. Frittstående kjøleskap på motstående vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann rør som plast (rør-i-rør) med fordelerskap på vegg i bad og noe fordeling/gren i utforing i kjøkkenvegg sammen med vann inntak.
Vannmåler er montert i 2025, samt elektrisk stoppekran
Avløpsrør i plast. Synlige sorte plastrør i vegg bak kjøkkeninnredning samt i vegg på bad.
Avløpsrør under gulvet av ukjent type.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med vinduer og dører som kan åpnes. Ikke ventiler i vegg eller ventiler i vinduer.
Varmepumpe luft/luft i stue

Varmtvannstank på ca 200 ltr. Plassert på vaskerom på loft.

Elektriskanlegg med automatsikringer. Noen eldre sikringer og noen nyere sikringer.
Det er lagt nytt inntak i bakken med skap på vegg utenfor boligen.

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur av betong av eldre dato. Noen enkelte riss/sprekk i mur, men vurdert som normalt i hht alder.
Eier opplyser at det i ca 2016 ble gravd opp langs murer og fylt opp med pukk/shingel. Ingen drensrør rundt murer eller rør for taknedløp ble da montert. Det er ikke kjeller i boligen men om det er stående vann/fukt i grunnen kan etasjeskillet ta skade av dette.

Vannrør av plast som er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.
Avløpsrør av ukjent type og utførelse. Tilkoblet kommunalt nett via septik tank i betong.
Septik tank i betong med overløp til kommunalt nett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.
Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.
Det er ikke uvanlig at tegninger mangler for tiden før 1965.

Det er de senere årene tilbygget flere terrasser, deler av disse har også takoverbygg. Det er tilbygget ett vf i mot vest. Det er ikke fremlagt tegninger eller byggetillatelser på disse tilbyggene.
Det anbefales at tilbygg og terrasser med takoverbygg omsøkes til kommunen.

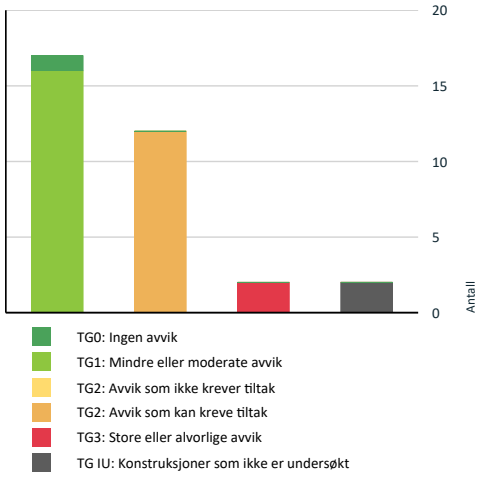
Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boden.

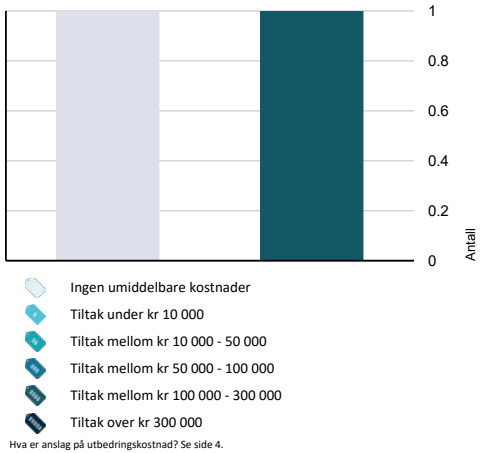
Sammendrag av boligens tilstand

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 ca 18°.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater i trapp og gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

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

2013	Oppgradering	Renovert sørvegg
2016	Oppgradering	I følge eier ble det utvendig gravd opp rundt boligen og etablert ny parkering. Det ble gruset/pukket opp på nytt og isolert over vann og avløpsrør.
2017	Oppgradering	Renovert 3 yttervegger
2019	Oppgradering	Nytt taktekke på boligen
2019	Oppgradering	Montert nytt kjøkken
2020	Oppgradering	Montert varmepumpe luft/luft i stue
2020	Oppgradering	Etablert nytt bad og vaskerom på loft. Nye vann og avløpsrør i boligen
2020	Oppgradering	Renovert loft med økt innvendig himling i rommene.
2025	Oppgradering	Montert vannmåler
2017	Tilbygg	Etablert altan i sør. Tak over altan i ca 2019.
2023	Tilbygg	Etablert altan med takoverbygg i øst

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke på hovedhus og vf som shingeltak. På hovedhus opplyser eier om at det er oppforet og etterisolert, lagt vindsperre/undertak med lufteskikt og tro med pappshingel oppå. Nye takrenner i metall.
Ingen dokumentasjon eller skisse av oppbyggingen er fremlagt, kun faktura på snekker og byggevarer.
Tak over deler av terrasser fra ca 2019 og 2013. Lysplater på trelekter/takbjelker.
Eier sier det tidvis kan dryppe gjennom skjøter i lysplater utenfor stuen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i metall med nedløp i metall. Stigetrinn til pipe og heldekkende pipehatt på tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales alltid at takvann føres i rør bort fra grunnmurer



Taknedløp er avsluttet ved bakkenivå

Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Taknedløp er avsluttet ved bakkenivå

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger som tømmervegger fra byggeår. Sørvegg er har ny vindsperre og kledning fra 2013. Resterende vegger er renovert ca 2017.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak som åstak fra byggeår. Enkelte takåser er synlige innvendig og det virker som om bæringen av tak konstruksjonen er endret. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon av utførelsen eller oppbyggingen av taket. Takplater er igjenkledt og det er således ingen inspeksjonsmulighet av tak konstruksjonen. Det er ikke observert skjevheter i tak konstruksjonen fra utsiden.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen og beregning av bæringen.

TG 2 Vinduer

Vinduer som innadslående vindu i pvc med sprosser og 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Det er misfarging/rust i en sammenføyning i hjørne på ett vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales alltid at vinduer har metallbeslag fra vindsperre og ut over vindu. Dette for mindre slitasje og fuktpåkjenning på vinduet. Vinduer kan få redusert levetid uten vann avvisende beslag over vinduene.
Det anbefales nærmere undersøkelser og at det eventuelt gjøres tiltak/vedlikehold på vinduet med rust/misfarging i hjørne.



Ikke montert metallbeslag over vinduet



Misfarging/rust i hjørne på vindu



Vindu mot sør med metallbeslag over og under.

TG 2 Dører

Ytterdør som malt dør i tre fra ca 2017
Balkongdører som dører i tre og glass. Fra 2020 og 2023

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Ytterdør har skader i karm/plate. Eier opplyser at dette er meldt forsikring og at dør skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales alltid at dører har metallbeslag fra vindsperre og ut over vindu, samt beslag under døren. Dette for mindre slitasje og fuktpåkjenning og bedre tetting på døren. Døren kan få redusert levetid uten vann avvisende beslag over døren.

Tilstandsrapport



Mangler beslag over og under dør



Mangler beslag over og under dør



Ytterdør



Ytterdør er skadet og bør skiftes

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i øst utenfor kjøkken og terrasse i sør og vest utenfor stue og vf. Terrasse med enkel fundamentering på bakken, med bjelker og terrassedekke. Rekkverk mot naboer i sør og vest. Det er etablert enkelt tak og levegger for deler av terrassene. Terrassene er etablert i ca 2017 og 2019.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger som slette malte himlinger med stedvis synlige bjelker/åser.
Hvite panelbord i noen rom.
Vegger med malte overflater og med profilerte malte plater. Noe trepanel.
Gulv som laminatgulv.
Varme i gulv i vf.
Innvendig høyde i kjøkken er ca 196cm og for stue ca 201 cm.

TG 2 Overflater i trapp og gulv

I trapp mangler noe veggplater ved sikringsskap
Det mangler noe gulv på kjøkken etter at det ble montert balkongdør.
Stedvis enkelte manglende "små" lister mot bl.a. dørterskler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av vegg mangler platekledning og taklist.
Manglende gulv mot balkongdør på kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggen bør kles ferdig og el-rør kasses inn
Det bør monteres gulv i døråpning.
Gulvene bør ferdigstilles.



Vegg i trapp mangler noe veggplater/trepanel

Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Noe slitasje i kjøkkengulv.



Manglende gulv mot balkongdør på kjøkken

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på hovedplan som trebjelkelag med ukjent utførelse. Ikke tilgang til undersiden. Eier opplyser at enkelte gulv er avrettet ved renovering.
Målt høydeavvik i kjøkken er 18mm.
Målt høydeavvik i stue er 30mm.

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 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomshetsområde "moderat til lav" .

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe som tegelpipe. Eier opplyser at pipen ikke er i bru.
Pipen er lite synlig i etasjene og feieluke er igjenkledt bak kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er ikke i bruk og ildsted er ikke montert. Feier vesen bekrefter at pipen ikke er i bruk og eiendommen er dermed fortiden fritatt for feier gebyr

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

Skal pipen benyttes kreves det noe arbeid/utbedringer. Det anbefales nærmere undersøkelser om pipen skal benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Krypkjeller

Krypekjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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.

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

TG 3 Innvendige trapper

Malt trapp i tre fra byggeår. Trappen er typisk for byggeår. Noe bratt, lav høyde til tak og uten rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Malt trapp i tre



Åpning mellom spiler er større enn 10cm



Trappen er bratt og mangler rekkverk



Rekkverkshøyden er lavere enn 90cm

TG 1 Innvendige dører

Innerdører som hvite profilerte dører. Disse ble i følge eier montert da loftet ble renovert i 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





Mindre merke i innerdør på innside av soverom 1.etg.

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med vaskerom som ble totalrenovert i 2020.
Avrettet gulv med varmekabler og vinylbelegg. Vegger med baderomsplater og dekorflis på en vegg. Malt himling med downlight og ledstrip.
Dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og speilskap over. Vegghengt toalett. På vaskerom er det benk og innredning samt tilkobling for vann/avløp til vaskemaskin.
Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen fra rørlegger og belegg/flis legger. Ikke dokumentasjon fra snekker men eier opplyser at det er benyttet fagfolk/firma på renoveringen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Plassert i vaskeromsdel

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Membran på vegger som baderomsplater. Eier opplyser at for vegg som har steinfliser er det lagt membran på vegg bak.
Malt himling.

Årstall: 2020 **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.

Dør er plassert i våtsone ved dusj.

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

Dør er beskyttet mot vannsøl/vannsprut sålenge dusjkabinett er montert.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med elektriske varmekabler. Avrettet gulv med vinylbelegg.
Siden dusjkabinett er oversluk er fall ikke målt helt til sluk. Men fra forkant dusjkabinett og til gulv ved dør og gulv ved vv-bereder er det 10mm fall. Membran er hevet 20mm mot dørterskel.
Det er også registrert fall fra åpning til vaskeromsdelen og videre innover vaskerommet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk under dusjkabinett. Membran på gulv som vinylbelegg.
Membran på vegger som baderomsplater. Eier opplyser at for vegg som har steinfliser er det lagt membran på vegg bak flisene. Ingen dokumentasjon av dette foreligger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Sluk er plassert under dusjkabinett og således noe vanskelig å inspisere og rengjøre.

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



Sluk under dusjkabinett

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og speilskap over. Vegghengt toalett. På vaskerom er det benk og innredning samt tilkobling for vann/avløp til vaskemaskin.
Det er utført service på toalettet av rørlegger i 2025.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

To stk avtreksvifter i yttervegg

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden vegger er av tømmer i boligen.

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.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette dører med gripelist. Laminat benkeplate med nedfelt koketopp og oppvask kum. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt under ventilator. Frittstående kjøleskap på motstående vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





Noe klemt ventilasjonskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann rør som plast (rør-i-rør) med fordelerskap på vegg i bad og noe fordeling/gren i utforing i kjøkkenvegg sammen med vann inntak.
Vannmåler er montert i 2025, samt elektrisk stoppekran

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Vann inntak med vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Synlige sorte plastrør i vegg bak kjøkkeninnredning samt i vegg på bad.
Avløpsrør under gulvet av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er montert vacum ventil inni vegg på bad for avløpslufting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør monteres avløpslufting over tak.



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med vinduer og dører som kan åpnes. Ikke ventiler i vegg eller ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ingen ventilering av rom foruten å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft i stue

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 200 ltr. Plassert på vaskerom på loft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 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.

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

Tilstandsrapport

Elektriskanlegg med automatsikringer. Noen eldre sikringer og noen nyere sikringer.
Det er lagt nytt inntak i bakken med skap på vegg utenfor boligen.

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.
   0 Ukjent når anlegget ble installert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæringer for elektriskanlegget med renoveringer utført av dagens eier. Ukjent hva som er utført før dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er fremlagt samsvarserklæringer på arbeider med det elektriske anlegget med endringer i fbm renoveringer av huset.





El-rør bør festes bedre og kles inn

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i boligen

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukker fra 2025

Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukker fra 2025

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong av eldre dato. Noen enkelte riss/sprekk i mur, men vurdert som normalt i hht alder.
Eier opplyser at det i ca 2016 ble gravd opp langs murer og fylt opp med pukk/shingel. Ingen drensrør rundt murer eller rør for taknedløp ble da montert. Det er ikke kjeller i boligen men om det er stående vann/fukt i grunnen kan etasjeskillet ta skade av dette.
Se forøvrig punkt "Krypkjeller". Ikke registrert avvik av betydning på grunnmurer.



Mindre riss i grunnmur



Ukjent fundamentering på tilbygget vf

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast som er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.
Avløpsrør av ukjent type og utførelse. Tilkoblet kommunalt nett via septik tank i betong.

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

Ukjent alder på vann og avløpsrør, men er ikke opplyst å være skiftet.

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 2 Septiktank

Septik tank i betong med overløp til kommunalt nett.

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

Septiktanken er i betong og har usikker tilstand.

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



Septik gjemt under betongring og tre "pyntelokk"

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

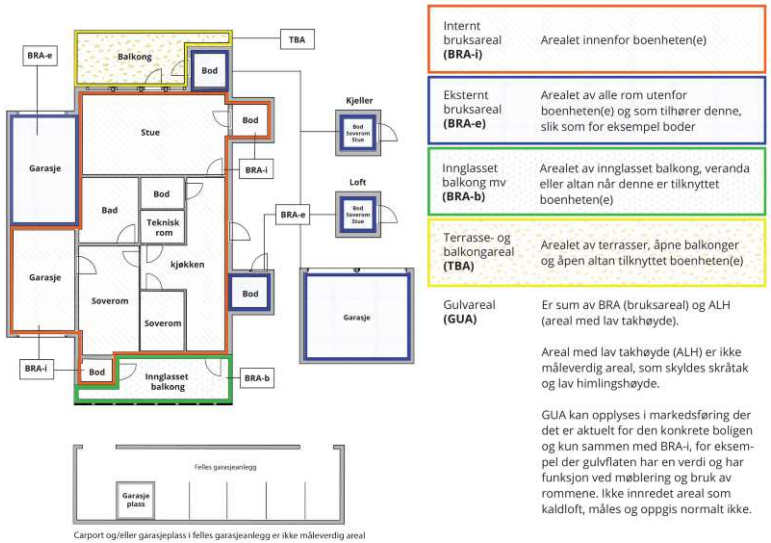
Hva er måleverdig areal?

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 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

Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	56			56	72
Loft	53			53	
SUM	**109**				**72**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedplan	Gang, vindfang, kjøkken, soverom, stue		
Loft	Bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Deler av loft har skrå himling med høyde under 190cm.
For terrasser har ca 24m² av disse takoverbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.
Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.
Det er ikke uvanlig at tegninger mangler for tiden før 1965.

Det er de senere årene tilbygget flere terrasser, deler av disse har også takoverbygg. Det er tilbygget ett vf i mot vest. Det er ikke fremlagt tegninger eller byggetillatelser på disse tilbyggene.
Det anbefales at tilbygg og terrasser med takoverbygg omsøkes til kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, flere arbeider er utført siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boden.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	0
Bod	0	15

Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Grethe E Pleym Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	173		0	415.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sannas vei 5

Hjemmelshaver
Johansen Grethe Elisabeth Pleym

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolig bak gate i Brønnøysund sentrum.
Korte avstander til matbutikk, bensinstasjon og sentrum for øvrig.

Adkomstvei

Kommunal vei frem til eiendommen.
Adkomsten går over eiendommen 104/1507.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og privat septik kum.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet tomt med terrasser, plen og gruset parkering.
Basert på bilder og kartgrunnlag virker det som om utebod og terrasser er bygd helt i eiendomsgrenser.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er sefrak registert
1813-0015-002 LISØ-HUSET,THOMMASLENNINGEN 6,BRØNNØYSUND

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 532 000	2025	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
690 000	2010

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel bod med byggeår ca 1980. Enkelt bindingsverk og bjelkelag. Ukjent fundamentering men kledning går nesten helt i bakken.
Taktekke som metallplater uten undertak. Ingen takrenner.

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

Tilbygg / modernisering

Renovert	Eier opplyser at det er skiftet kledning på to vegger på uthuset

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.08.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	05.09.2025		Gjennomgått		Nei

Sannas vei 5 , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 173
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	10.10.2025	Oppdatering av et årstall og et bilde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 29.08.2025
Johansen, Grethe Elisabeth Pleym

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

Grethe E Pleym Johansen

Boligen

Sannas Vei 5
8906 Brønnøysund

1813-104/173/0/0

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• 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?: 2020

Firmanavn: Comfort Brønnøysund

Beskrivelse av arbeidet: Badet er bygd opp på nytt, alt er skiftet ut. Her har mange deltatt på oppbygging. Tor Gunnar Kristiansen var snekker. Firmaet Ellingsen la gulv, oppmuring av 1 vegg, gulvbelegg. Sinus stod for strøm og varmekabler.

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

• Ja

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

Alt er lagt nytt fra bunnen av i gul og vegger.

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

• Ja

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

• 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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Tor Gunnar kristiansen

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, etterisolert. Vegger og vinduer er etterisolert, ny bordkledning og nye vinduer.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Ny vegg på bod, gjort av meg.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Skulstad etreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Alt rundt huset ble gravet opp og pukk/singel lagt ned langs huset. Det ble isolert kloakkrør.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

3 sider

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Comfort Brønnøysund
   Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør innvendig er nytt.

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

• Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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?:** 2020
   Firmanavn: Husker ikke(Alf ...)
   Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn varmepumpe

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

Det finnes ikke

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?:** 2020
   Firmanavn: Sinus
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp flere kurser

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

Det er bygget terrasse og overbygg på 2 sider.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Utebod er ikke etter dagens standard. Slitt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

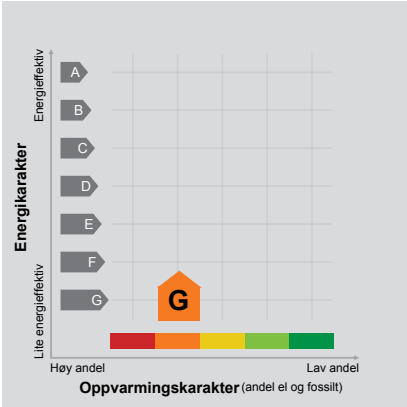
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Sannas vei 5
Postnummer	8906
Sted	BRØNNØYSUND
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187589215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171935
Dato	23.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1921
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	02.09.2025 kl. 09:21
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Wenche Lill Fagerland
Bruksnummer:	173	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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMASLENNINGERN 6
Etableringsdato:	22.12.1920
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 173	415,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290375	JOHANSEN GRETHE E PLEYM		SANNAS VEI 5 8906 BRØNNØYSUND	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7264324	371161		415,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	22.12.1920				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 104/44	0
Mottaker	1813 - 104/173	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
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.08.2024			1813hjr	27.08.2024
Annen forretningstype	24/2939				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1813 - Mnr mangler	0
Berørt	1813 - 104/116	0
Berørt	1813 - 104/145	0
Berørt	1813 - 104/162	0
Berørt	1813 - 104/173	0
Berørt	1813 - 104/176	0
Berørt	1813 - 104/411	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.11.2015	Tinglyst	28.11.2015	1813hjr	24.11.2015
Oppmålingsforretning	15/3856				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 104/267	-190,2
Mottaker	1813 - 104/1507	190,2
Berørt	1813 - Mnr mangler	0
Berørt	1813 - 104/162	0
Berørt	1813 - 104/173	0
Berørt	1813 - 104/396	0
Berørt	1813 - 104/457	0
Berørt	1813 - 104/771	0
Berørt	1813 - 104/821	0
Berørt	1813 - 104/956	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Sannas vei	3937	5 EUREF89 UTM Sone 33	7264326	371157	Grunnkrets 0303 Tomaslenningen-Buneset Stemmekrets: 9 BRØNNØYSUND Kirkesokn: 10020101 Brønnøy Postnr.område: 8906 BRØNNØYSUND Tettsted: 7542 Brønnøysund	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 589 215
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7264326 Øst: 371157
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	90	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	90			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	42	0	42	0	0	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3937 Sannas vei 5	H0101	Bolig	90	0	Kjøkken	0	0	104/173

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1813-0015-002	LISØ-HUSET,THOMMASLENNINGEN 6,BRØNNØYSUND

Bygningsnr: 187 589 223
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7264330 Øst: 371170
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

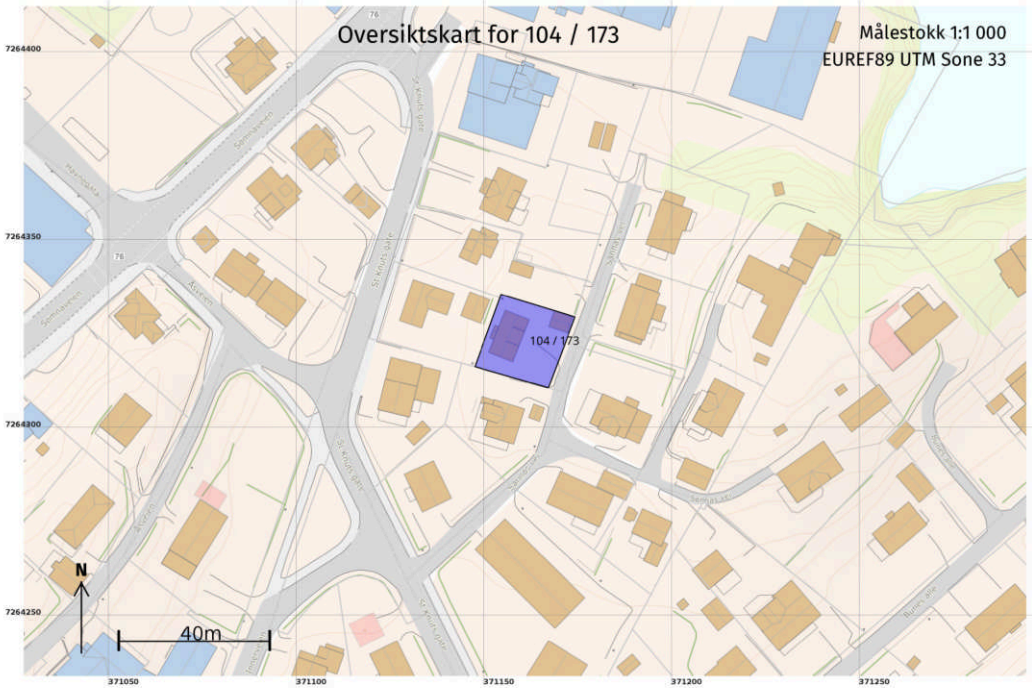
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

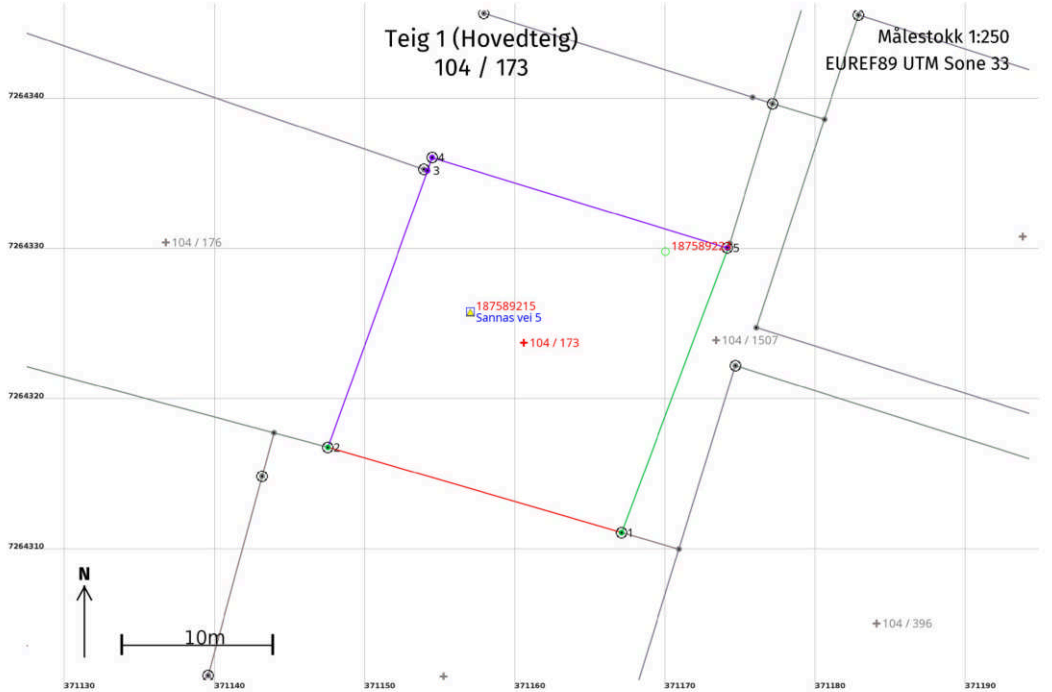
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	13	13	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/173


Oversiktskart for 104 / 173
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
104 / 173
N
40m
7264400
7264350
7264300
7264250
371050
371100
371150
371200
371250


Teig 1 (Hovedteig)
104 / 173
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
104 / 176
187589215
Sannas vei 5
104 / 173
104 / 1507
104 / 396
N
10m
7264340
7264330
7264320
7264310
371130
371140
371150
371160
371170
371180
371190

Areal og koordinater

Areal: 415,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7264324 **Øst:** 371161

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7264311,30	371167,07	20,34	Offentlig godkjent grensemerke	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21 1000	
2	7264316,98	371147,54	19,55	Offentlig godkjent grensemerke	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	
3	7264335,38	371154,16	0,92	Ukjent	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	36	
4	7264336,25	371154,47	20,53	Offentlig godkjent grensemerke	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	36	
5	7264330,24	371174,10	0,05	Offentlig godkjent grensemerke	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	36	
6	7264330,22	371174,15	20,20	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	



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

Planbestemmelser

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

Jfr. plankart datert dat. 11.12.06

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

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 **Byggeområder:**

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

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

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

2.5 **Fareområder:**
Høyspenningsanlegg

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

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

2.7 **Fellesområder:**
Felles atkomst/parkering

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

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

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

Byggegrenser.

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

Byggehøyder.

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

Form og fasader.

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

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

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

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)

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

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

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

Konsentrert boligbebyggelse: (B50)*

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

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

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

Konsentrert småhusbebyggelse (B51-B58)

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

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

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

Forretninger (F1 – F3)

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

Offentlig formål, barnehage (O1)

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

Almennyttig formål (A1)

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

Naust

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

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

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

Avkjørsler

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

Gang-/sykkelveger, fortau

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

Offentlig parkering (OP)

5.3 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde landdelen, båtopptrekk

5.4 I området kan det etableres anlegg for båtopptrekk.

Trafikkområde i sjø (TS)

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

§6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR1 – FR3)

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

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

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

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

Høyspenningsanlegg:

7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatorkiosk og lignende.

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

Friluftsområder på land (FL1 – FL6)

8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier (Statskog) og i samråd med Brønnøy kommune, kan tillates etablert.

Friluftsområder. Landskapsvern av høydedrag (FL 7)

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

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

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Frisiktsone veg:

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

Automatisk fredete kulturminner:

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

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

Felles avkjørsel:

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

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

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

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

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

Brønnøysund den 04.01.2008.

Kjell H. Trælnes
ordfører

Alf Harald Aune
saksbehandler

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

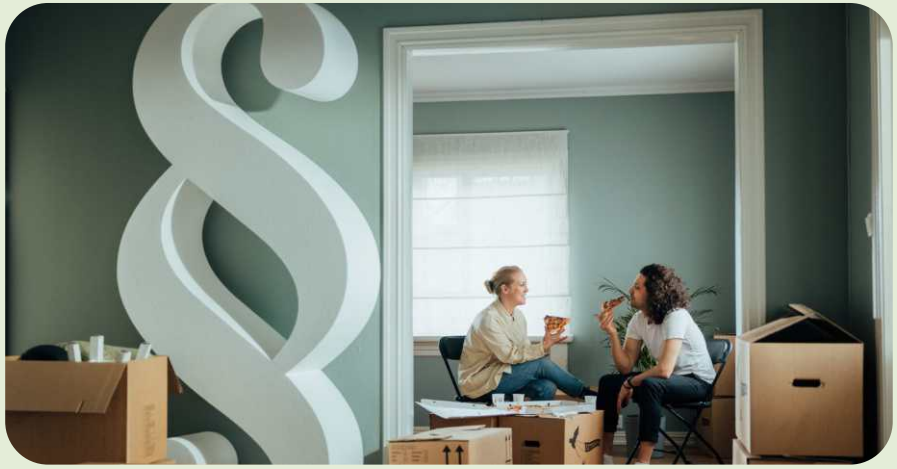
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86250036 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Sannas vei 5, 8906 Brønnøysund.
Gnr. 104, Bnr. 173, Brønnøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 86250036
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.10.2025

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no