

Velkommen til

Frøkenosveien 15, 8900 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Frøkenosveien 15
8900 Brønnøysund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 450 000,-
Omkostninger	kr	62 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 512 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 700,-

BRA/BRA-i	96 / 68 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1949
Etasje	1 av 2

Energimerke F

Modernisert og hyggelig leilighet på ett plan i Frøkenosen. Leiligheten inneholder gang, stue, modernisert kjøkken, pent bad og 2 soverom. Boligen har lysmalte overflater og laminatgulv i gang, stue, kjøkken og soverom. Fra stuen er det utgang til overbygd terrasse med videre tilkomst til en pen og skjermet hage. Det er i tillegg lagringsplass i kjeller og felles garasje/lager. Med sin beliggenhet i sentrum av Brønnøysund kan du nyte bekvemmeligheten av å ha alle sentrumsnære fasiliteter innen gangavstand. Kaféer, butikker, kai og restauranter er bare et steinkast unna, slik at du kan glede deg over en enkel og praktisk hverdag.

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
Frøkenosveien 15, 8900 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 315, Snr. 2, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 450 000,-
Omkostninger	kr	62 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 512 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 523 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 61 250,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 62 340,- 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 13 776,- pr. år 2026
Avgiftene er fordelt på følgende poster:
- Vann
- Avløp
- Eiendomsskatt

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 700,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, renovasjon og diverse vedlikehold/drift iht. styreleder. Beløpet er opplyst av styreleder og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet. Sameiet har en enkelt og ordnet organisering hvor fellesutgifter betales månedlig inn til felles bedriftskonto, videre er det årsmøte hvert år hvor seksjonseierne samles og tar opp diverse saker som omhandler drift/vedlikehold av fellesarealene.

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 96 m²
TBA: 19 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
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 2

Parkering
Parkering på felles eiet tomt.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiets eiendom
Gnr. 104, Bnr. 315, BRØNNØY kommune.
Tomtestørrelse 1 026 m². 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.

Opparbeidet tomt med gruset oppstillingsplass og velstelt hage på baksiden.

Byggeår
Bygget i ca. 1949 ifølge kommunen. Ombygget i ca. 2016 ifølge byggetillatelse.

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

Kjeller
BRA-e 28m²: Boder/lagring

1. etasje
BRA-i 68m²: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Det er også felles boder i kjeller og felles bodplass i to stk eldre garasjer i sameiet. Disse benyttes av sameiet i fellesskap. Utvendig trapp og
inngangspartier er også anvist som fellesareal i seksjoneringstegning.

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med god standard, jevnlig vedlikeholdt. Under følger beskrivelse av standarden iht. vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av eldre dato. Slette folierte fronter. Mellom benk og overskap er det limt folie utenpå eksisterende fliser.
Frittstående komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenventilator med avkast ut.

Bad:
Bad/vaskerom som er opplyst å være renovert 2014. Gulvbelegg med varmekabler og baderomsplater på vegger.
Dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt toalett og innredning med plass for vaskemaskin under benkeplate. Mekanisk avtrekksvifte i vegg med tilluft under dørblad.

Pipe og ildsted:
Eier opplyser at pipen ikke er i bruk. Det er ikke montert vedovn i
leiligheten. Pipen er en teglsteinspipe fra byggeår. Skal pipen brukes og vedovn monteres må det utføres nærmere undersøkelser.

Innvendige overflater:
Vegger som malt trepanel, malte plater og malte vegger. Himlinger som malt panel. Gulv som laminatgulv.
Overflater i kjeller er betong på vegger og gulv. Malt trekledning i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:
Vannrør i boligen som kobber rør med plastkappe. Ukjent alder.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.
Det virker som plastrørene i leiligheten er skiftet når våtrom ble oppgradert.

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

Varmtvannstank:
Ca 200 ltr bereder plassert i fellesareal i kjeller. Tilkoblet elnettet med bryter.

Andre VVS-installasjoner
Varmepumpe luft/luft plassert i stue, fra 2022.

Elektrisk anlegg:
Elektriskanlegg med automatsikringer. Nyere sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger kontroll fra DLE 10.12.2024 uten merknader. Det foreligger noen samsvarserklæringer fra 2022 og til i dag. Det foreligger ingen samsvarserklæringer for arbeider før dette med bla.a. skifte av sikringsskap og endret installasjon ved renovering.

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

TG2 - Utvendig:

- Dør: Manglende beslag under ytterdør.

TG2 - Innvendig:

- Etasjeskille: Målt høyde avvik på gulv i stue/kjøkken på 2cm.

- Dør: Påbegynnende skade på dørblad på bad.

- Bad/vaskerom: Våtromsplater er ikke fuget mellom sokkel list og plater. Sluk er plassert under dusjkabinett som er vanskelig å trekke frem. Dette gjør kontroll og renhold av sluket vanskelig.

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

TG3 - Utvendig:

- Kjellervindu: Vinduer har råteskader og sprekk i glass.

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 (bad): Totalrenovering. Elektrisk, rør, varmekabler og baderomsplater. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Usikker på årstall. Utført av faglært.

Pkt. 4: Vannlekkasje fra 2. etasje til tilstøtende naboleilighet i 1 etasje, seksjon 1. Utbedret av Recover Brønnøysund, og medførte ingen skade på denne leiligheten.

Pkt. 10: Ifølge tidligere salgsoppgave har det vært tilbakeslag kjeller.

Pkt. 14: Pipe er ikke i bruk og må godkjennes før den kan tas i bruk.

Pkt 17 (elektrisk anlegg): Elarbeid ifb. renovering i 2014, utført av faglært. Montering av stikk ute på egen kurs, to stk montering av sikkerhetsbryterer til vvb 4 boenheter. Utført i 2025 av faglært. Opplegg av varmepumpe og ekstra stikk under overskap. Utført av faglært i 2022.

Pkt. 20: Utvidelse av egen terrasse. Godkjent av sameiet og ikke søknadspliktig.

Pkt. 29 (tilleggsbygg): Garasjen er oppført for mange år siden og har ikke vært vesentlig oppgradert. Bordkledningen er slitt og preget av alder.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Vegger i trevirke fra byggeår. i 2016 ble det montert utvendig kledning av Osp. Denne er ubehandlet og har en naturlig grå patina. Noe fargeforskjell på vegger.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass. Trevinduer med utvendig aluminiumskledning. Vindu i kjeller fra byggeår. trevinduer med enkelt glass.

Dører:
Balkongdør som malt dør i tre med 3-lags glass. Utvendig kledning med aluminium. Inngangsdør til leilighet i malt tre med glass.

Balkonger/terrasser:
Balkong som går utover mot bakkenivå. Balkongen ble utvidet i 2025 og den fikk da nytt rekkverk. Deler av balkongen var snødekt ved befaring.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Boligen er beliggende i sentrum med gangavstand til alle sentrumsnære fasiliteter som butikker, treningssenter, frilufts/rekreasjons områder o.l. 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
Alle hvitevarer med unntak av kjøleskap medfølger i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Hyller på soverom og løs kjøkkenøy medfølger ikke.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 11.08.1950 Kopi av denne følger vedlagt.

Ombygging/fasadeendring:
Det foreligger tillatelse for ombygging og fasadeendring datert 21.06.2016. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Boligen varmes opp med 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 hybrid fiber.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Reguleringsplan Brønnøysund del 3 (Flatåsen-Lenningsåsen-Skolegata), datert 21.06.2011. PlanID: 2007003. Boligområdet B14 kan bebygges inntil 30% av tomteareal.
Eiendommen grenser friareal og gravlund mot øst, ellers boliger.

Det skal lages en ny kommunedelplan for Brønnøysund sentrum med omland. Planen skal legge rammer og mål for den fysiske utviklingen av Brønnøysund i årene framover. Kontakt Brønnøy kommune for nærmere info

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 552 101,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 208 403,-.

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
Liv Astrid Lande

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1274138
Dato: 28.10.2019
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 4
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn

de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eier opplyser at det i 2025 ble montert to stk utestikk (ved inngang og ved plen). Disse er tilkoblet strøm målere i gjeldende seksjon. Det samme gjelder lys og stikk på fellesarealer i kjeller. Det er ikke separat forbruksmåler for strøm til fellesarealer/felles bruk.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Tom Ove Drevland i Drevland AS den 12-02-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport, datert 12.02.2026
Egenerklæring, datert 19.01.2026
Årsoppgave, datert 12.01.2026
Protokoll, datert 11.06.2025
Vedtekter, ukjent datering
Bygningstegninger, ukjent datering
Ombyggingstillatelse, datert 21.06.2016
Bygningstegninger byggeår, datert 1948
Ferdigattest, datert 11.08.1950
Seksjonering, datert 28.10.2019
Matrikkelbrev, datert 2026
Reguleringskart, datert 2026
Reguleringsbestemmelser, datert 21.06.2011

HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler
Telefon: 950 08 687
E-post: kristoffer.gaare@em1nn.no

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

























Plantegning



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

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.

FRØKENOSVEIEN 15

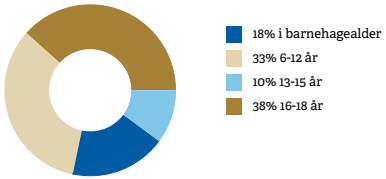
OFFENTLIG TRANSPORT

Brønnøysund post Linje 18-144, 23-704	**5 min** 0.4 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**20 min**

SKOLER

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) 383 elever, 25 klasser	**9 min** 0.8 km
Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) 436 elever, 23 klasser	**4 min** 2 km
Brønnøysund videregående skole 444 elever	**7 min** 0.6 km

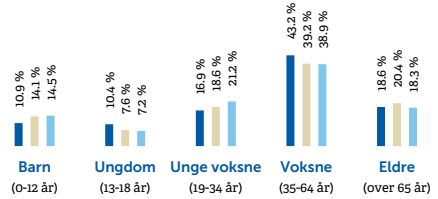
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kirkhaugen-fl...	184	120
Kommune: Brønnøy	7 777	4 062
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furutoppen barnehage (1-5 år) 74 barn	**8 min** 0.7 km
Salhus barnehage (1-5 år) 42 barn	**5 min** 2.4 km
Soltun barnehage (1-5 år) 26 barn	**6 min** 3.2 km

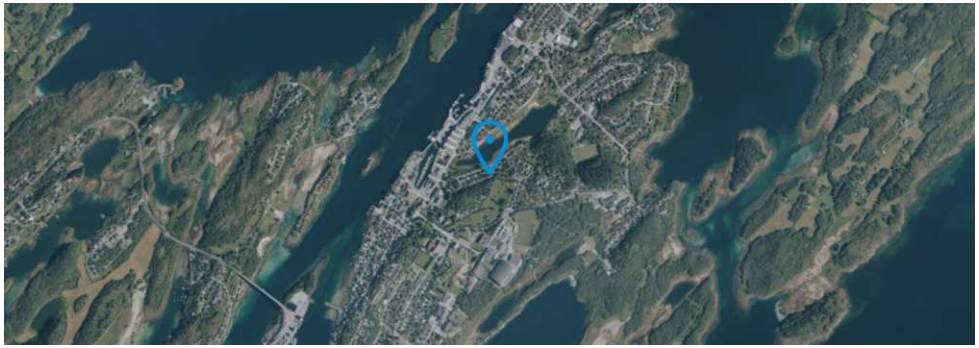
DAGLIGVARE

Bunnpris Brønnøysund PostNord, søndagsåpent	**4 min** 0.4 km
Coop Extra Havnesenteret	**7 min**

SPORT

Brønnøysund kunstgressbane Fotball	**6 min** 0.5 km
Brønnøyhallen Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Brygga Trimsenter	**7 min**
Feel24 Salhus	**6 min**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Frøkenosveien 15 , 8900 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 104, bnr. 315, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1788 **Referansenummer:** JG8820

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

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

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Frøkenosveien 15 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 315
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i kryssdelt 4-mannsbolig. Gjeldende leilighet er i 1 etasje mot sør.
Bygget er opprinnelig fra 1949, men er i 2016 endret slik at det ble endret fra innvendig adkomst til utvendig adkomst til leilighetene. Leiligheten ble også noe endret og oppgradert innvendig. Utvendig ble vegger renovert med nye vinduer og ny utvendig adkomst ble etablert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Vegger i trevirke fra byggeår. i 2016 ble det montert utvendig kledning av Osp. Denne er ubehandlet og har en naturlig grå patina. Noe fargeforskjell på vegger.

Vinduer med 2-lags glass. Trevinduer med utvendig aluminiumskledning.
Balkongdør som malt dør i tre med 3-lags glass. Utvendig kledning med aluminium.
Inngangsdør til leilighet i malt tre med glass.
Balkong som går utover mot bakkenivå. Balkongen ble utvidet i 2025 og den fikk da nytt rekkverk.
Deler av balkongen var snødekt ved befaring.

INNVENDIG Gå til side

Vegger som malt trepanel, malte plater og malte vegger.
Himlinger som malt panel.
Gulv som laminatgulv.

Overflater i kjeller er betong på vegger og gulv. Malt trekledning i himling.

Noe mindre gjenstående lister ved kabler/gjennomføringer i entre.
Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller.
Målt høyde avvik på gulv i stue/kjøkken på 2cm

Eier opplyser at pipen ikke er i bruk. Det er ikke montert vedovn i leiligheten.
Pipen er en tegelsteinspipe fra byggeår.
Skal pipen brukes og vedovn monteres må det utføres nærmere undersøkelser.
Innerdører som profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom som er opplyst å være renovert 2014.
Gulvbelegg med varmekabler og baderomsplater på vegger.
Dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant.
Vegghengt toalett og innredning med plass for vaskemaskin under benkeplate.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av eldre dato. Slette dører som det er lagt folie utenpå. Mellom benk og overskap er det limt folie utenpå eksisterende fliser.
Fritt stående komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvask kum i stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen som kobber rør med plastkappe.
Avløpsrør av plast.
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
Varmepumpe luft/luft plassert i stue.
Ca 200 ltr bereder plassert i fellesareal i kjeller. Tilkoblet elnettet med bryter.
Elektriskanlegg med automatsikringer. Nyere sikringsskap med automatsikringer.

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

Ny brannslukker og røykvarslere i leiligheten.
Rekkverk på balkong i tre har noen mindre avvik.
Utvendig felles trapp med rekkverk er ikke kontrollert siden dette tilhører sameiet, Det anbefales at sameiet for kontrollert dette for bedre personsikkerhet.
Pipe er ikke i bruk og det er ikke montert ildsted. Pipe er derfor ikke kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

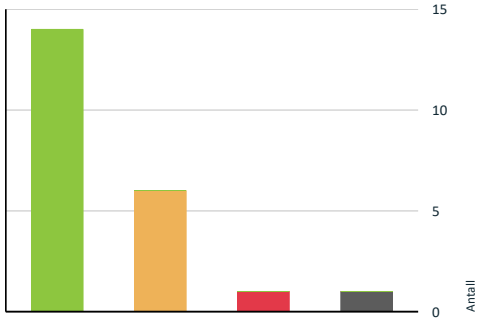
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Frøkenosveien 15 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 315
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca -2°.

For Sameie er følgende presisert i avhendingsloven: Der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal skal ikke disse bygningsdelene vurderes.
Dette gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Tak, yttervegger og fellesarealer er da ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - kjeller** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dør BAD** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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 vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Utvidet altan med nytt rekkverk
2016	Modernisering	Nye vinduer og ny utvendig kledning (årstall tatt fra tidligere takst)
2016	Ombygging	Hele boligen ble ombygget i ca 2016 med ny utvendig fasade, nye vinduer og ny utvendig adkomst. (årstall tatt fra tidligere takst)
2015	Modernisering	Renovert bad/vaskerom (årstall tatt fra tidligere takst)

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Vegger i trevirke fra byggeår. i 2016 ble det montert utvendig kledning av Osp. Denne er ubehandlet og har en naturlig grå patina.
Noe fargeforskjell på vegger.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass. Trevinduer med utvendig aluminiumskledning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 Vinduer - kjeller

Vindu i kjeller fra byggeår. trevinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Vinduer har råteskader og sprekk i glass.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer bør skiftes med nye vinduer uten råteskader og med bedre tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekt glass og råteskadet vindu

TG 2 Dører

Balkongdør som malt dør i tre med 3-lags glass. Utvendig kledning med aluminium.
Inngangsdør til leilighet i malt tre med glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Manglende beslag under ytterdør.

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

Det bør monteres beslag og kontrollere tetting under inngangsdør.
Beslag gir to-trinns tetting av vegg som er anbefalt.

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Manglende beslag under ytterdør. Tetting bør undersøkes før nytt beslag monteres.



Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong som går utover mot bakkenivå. Balkongen ble utvidet i 2025 og den fikk da nytt rekkverk.
Deler av balkongen var snødekt ved befaring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Strøm på FELLESAREAL

Eier opplyser at det i 2025 ble montert to stk utestikk (ved inngang og ved plen). Disse er tilkoblet strøm målere i gjeldende seksjon. Det samme gjelder lys og stikk på fellesarealer i kjeller. Det er ikke separat forbruksmåler for strøm til fellesarealer/felles bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger som malt trepanel, malte plater og malte vegger.
Himlinger som malt panel.
Gulv som laminatgulv.

Overflater i kjeller er betong på vegger og gulv. Malt trekledning i himling.

Noe gjenstående lister ved kabler/gjennomføringer i entre, vurdert som TG1 siden omfanget er meget begrenset



manglende lister/tetting ved kabler

Frøkenosveien 15 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 315
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



manglende lister/tetting ved kabler

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller.
Målt høyde avvik på gulv i stue/kjøkken på 2cm

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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gulvet er som normalt i hht byggeår.

TG IU Pipe og ildsted

Eier opplyser at pipen ikke er i bruk. Det er ikke montert vedovn i leiligheten.
Pipen er en tegelsteinspipe fra byggeår.
Skal pipen brukes og vedovn monteres må det utføres nærmere undersøkelser.



Feieluke i kjeller



Avblendet tidligere røykrør

TG 1 Innvendige dører

Innerdører som profilerte dører.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Innvendige dør BAD

Innerdører som profilerte dører.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Påbegynnende skade på dørblad på bad.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det anbefales at skaden utbedres/males slik at ikke skaden utvikles videre.

Tilstandsrapport



Påbegynnende skade på dørblad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom som er opplyst å være renovert 2014.
Gulvbelegg med varmekabler og baderomsplater på vegger.
Dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant.
Vegghengt toalett og innredning med plass for vaskemaskin under benkeplate.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon av utførelsen av våtrommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling som hvite panelbord. Vegger med baderomsplater.

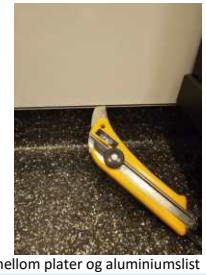
Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke fuget mellom sokkel list og plater.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales at overgangen fuges for bedre tetthet.



Manglende fuging mellom plater og aluminiumslist

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med varmekabler og gulvbelegg. Målt fall på gulvet på ca 25mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk plassert under dusjkabinettet. Membran på gulv som gulvbelegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Sluk er plassert under dusjkabinett som er vanskelig å trekke frem. Dette gjør kontroll og renhold av sluket vanskelig.

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.

Frøkenosveien 15 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 315
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant.
Vegghengt toalett og innredning med plass for vaskemaskin under benkeplate.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Åpning mot vegg for synliggjøring av lekkasjevann

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i vegg med tilluft under dørblad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i vegg mot soverom i vegg bak dusj. Dette ga måling av vektprosent på under 8% noe som er tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre dato. Slette dører som det er lagt folie utenpå. Mellom benk og overskap er det limt folie utenpå eksisterende fliser.
Fritt stående komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvask kum i stål.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje i hht alder.





Noen mindre merker i kjøkkendører.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen som kobber rør med plastkappe. Ukjent alder.

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

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

Eldre vannrør gir større sjanser for vannlekkasjer med påfølgende skader.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det virker som plastrørene i leiligheten er skiftet når våtrom ble oppgradert.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft plassert i stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 ltr bereder plassert i fellesareal i kjeller. Tilkoblet elnettet med bryter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Elektriskanlegg med automatsikringer. Nyere sikringsskap med automatsikringer.
Det foreligger kontroll fra DLE 10.12.2024 uten merknader.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Frøkenosveien 15 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 315
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger noen samsvarserklæringer fra 2022 og til i dag. Det foreligger ingen samsvarserklæringer for arbeider før dette med bla.a. skifte av sikringsskap og endret installasjon ved renovering.

Inntak og sikringsskap

3. 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





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Ny brannslukker og røykvarslere i leiligheten.
Rekkverk på balkong i tre har noen mindre avvik.
Utvendig felles trapp med rekkverk er ikke kontrollert siden dette tilhører sameiet, Det anbefales at sameiet for kontrollert dette for bedre personsikkerhet.
Pipe er ikke i bruk og det er ikke montert ildsted. Pipe er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

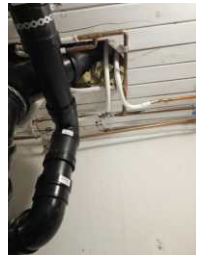
Rekkverkshøyde på ca 98cm og ca 5cm åpning mellom liggende spiler. Dette er lavere enn dagens krav på minst 100cm og mindre enn 2cm mellom liggende spiler i rekkverk.
Det anbefales at det utføres radonmålinger.
Det er usikkert om det er brannskille mellom fellesareal og leilighet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Rekkverk bør utbedres slik at klatring for barn ikke er mulig.
Det anbefales nærmere undersøkelser av brannskiller i bygget.



Rekkverkshøyde på ca 98cm og ca 5cm åpning mellom liggende spiler.



Brannskille fra fellesareal i kjeller til leiligheten er ikke i hht dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

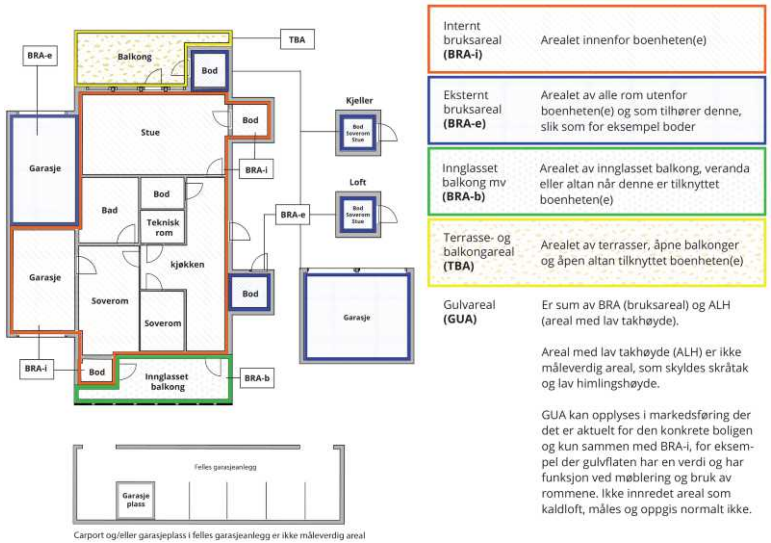
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	19
Kjeller		28		28	
SUM	**68**	**28**			**19**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

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

Areal på kjellerboder er målt på innsiden av bodene.
Det er også felles boder i kjeller og felles bodplass i to stk eldre garasjer i sameiet. Disse benyttes av sameiet i fellesskap. Utvendig trapp og inngangspartier er også anvist som fellesareal i seksjoneringstegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriskarbeider og utvidelse av balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Liv Astrid Lande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	315		2	1026 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Frøkenosveien 15

Hjemmelshaver
Lande Liv Astrid

Kommentar
Areal gjelder for hele eiendommen til sameiet

Eierandel
1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Brønnøysund ved Frøkenosen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med ca 30m felles privat vei siste bit inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Brønnøysund del 3 (Flatåsen-Lenningsåsen-Skolegata)
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse, %bya=30%

Om tomten

Tomten var snødekt ved befaring

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 353 000	2025	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2025

Frøkenosveien 15 , 8900 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 315
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 19.01.2026
Lande, Liv Astrid

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

Liv Astrid Lande

Boligen

Frøkenosveien 15
8900 Brønnøysund

1813-104/315/0/2

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?: 2014

Firmanavn: El. Elektriker 1 og rør Rune Moe

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering. Elektrisk, rør, varmekabler og baderomsplater. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Usikker på årstall

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

• **Ja**

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

Gulv gjennomført av Øyvind Ellingsen v/totalrenovering

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vannlekkasje fra 2 etasje til tilstøtende naboleilighet i 1 etasje, seksjon 1. Utbedret av Recover Brønnøysund, og medførte ingen skade på denne leiligheten

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Recover Brønnøysund

   Beskrivelse av arbeidet: skifte av tak/takplater baderom og gang

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

ifølge tidligere salgsoppgave har det vært tilbakeslag kjeller

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. 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?:** 2014

   Firmanavn: Rune Moe, rørleggeren Brønnøysund

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Årstall fra forrige salgsoppgave

12. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Pipe er ikke i bruk og må godkjennes før den kan tas i bruk

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

17. 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?:** 2014
   Firmanavn: Elektriker 1
   Beskrivelse av arbeidet: Har gjort det elektriske arbeidet under renovering. Årstall fra tidligere salgsoppgave
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Brønnøysund elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikk ute på egen kurs, to stk Montering av sikkerhetsbryterer til vvb 4 boenheter
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Brønnøysund Elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av varmepumpe på og ekstra stikk under overskap

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Utvidelse av egen terasse. Godkjent av sameiet og ikke søknadspliktig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Vært i kontakt med kommunen og har skriftlig bekreftelse på at utvidelse av terrassen er unntatt søknadsplikt.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport av 17.03.2022 av Goheim Takst og byggconsult

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

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

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

Generelt

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

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

Garasjen er oppført for mange år siden og har ikke vært vesentlig oppgradert. Bordkledningen er slitt og preget av alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

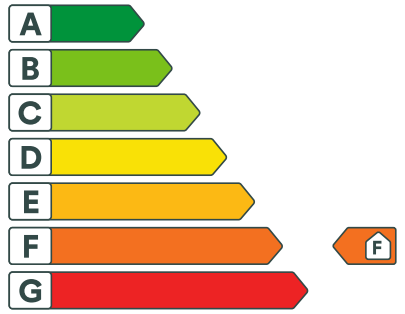
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest

F

Adresse	
Frøkenosveien 15, 8900 BRØNNØYSUND	
Dato for energimerking **19.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247434**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187586550**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **315**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **331,24 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **378,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 086 kWh**



Frøkenosveien 15, 8900 BRØNNØYSUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 6: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

SpareBank 1 HELGELAND

Retur: SpareBank 1 Helgeland,
Postboks 68, 8601 MO I RANA

Dato 12.01.2026

Sidenr. 1

00923731490

4519

Org.nr. NO 937904029 Foretaksregisteret

Kundeservice: 75 11 90 00
www.sbh.no

Frøkenosveien 15
Frøkenosveien 15
8900 BRØNNØYSUND

Årsoppgave 2025

Denne årsoppgaven er en oversikt over opplysningene banken har gitt Skatteetaten, etter pålegg i skatteforvaltningsloven. Dette innebærer at det kan være avvik mellom årsoppgavens opplysninger om renter og/eller kontosaldo sammenlignet med kontoutskriften for den enkelte konto. Eventuelt avvik skyldes den skattemessige behandlingen.

Innskuddskonti/kreditter

Kontonr.	Kontobetegnelse	Saldo inkl. renter 01.01.2026	Rente-utgifter	Rente-inntekter
4516.33.39831	Bedriftskonto	46.312,57	0,00	0,00
Sum innskudd		46.312,57	0,00	0,00

Til bruk ved kontroll av ferdigutfylt skattemelding - se under Bank, lån og forsikring

Tekst	Beløp	Tema i skattemeldingen
Sum innskudd	46.313,00	Bank- og kontoopplysninger

Er forfalte renter ikke betalt, fremkommer disse som gjeld.

Innskudd i banken er dekket av innskuddsgarantiordningen til Bankenes Sikringsfond, som garanterer for innskudd opptil to millioner kroner per innskyter per bank. Informasjon om innskuddsgarantiordningen er tilgjengelig på bankens hjemmeside og www.bankenessikringsfond.no

ANN00

Årsmøteprotokoll for sameiet Frøkenosveien 15

Tidspunkt for møtet: 11.06.2025 klokken 1800, møtet ble avholdt i Frøkenosveien 15.

Godkjenning av deltakere/stemmeberettigede: Det deltok 4 stemmeberettigede medlemmer: Linda Skogmo, Randi Hansen, Eivind Maasø og Liv Astrid Lande.

Konstituering:

Godkjenning av innkalling, saksliste og valg av referent. Liv Astrid Lande er referent.

Vedtak: Godkjent

Valg av to personer til å skrive under protokollen.

Vedtak: Liv Astrid Lande og Linda Skogmo

Valg av styre:

Styreleder: Liv Astrid Lande	Nestleder: Linda Skogmo
Styremedlem: Eivind Maasø	Styremedlem: Randi Hansen

Saksliste:

Saker:	Konklusjon/Ansvarlig
Gjennomført valg av ny styreleder. Styreendring meldes inn til Brønnøysundregisteret via Altinn på samordnet registermelding. Kopi av underskrevet styreprotokoll som viser valg på nye styremedlemmer må legges ved.	Styreleder melder inn dette og sender inn protokoll på nytt styre til Brønnøysundregisteret.
Manglende godkjenning av protokoll fra årsmøte i 2023 i Alltinn. Finnes underskrevet i Sameiets perm.	
Liv Astrid informerer om at utvidelse av terrasse vil skje i løpet av sommeren. Har sjekket ut med kommunen og det er ikke nødvendig å søke om utvidelse.	
Ønsker å få utført elektrisk arbeid • Bryter til varmtvannstank 4 stk • Utekontakter 2 stk en på hver side • Strøm til garasje • Utestikk tll veranda (privat)	Liv Astrid innhenter pristilbud fra Brønnøysund Elektriske. Ut fra pris vurderes hva som gjøres og eventuell prioritet.
Ønsker å forhøre seg om pris på vannmåler installert for 4 enheter	Liv Astrid sjekker med Comfort
Dugnad garasje. Vi setter av en dag i sommer til å rydde i garasjen.	Liv Astrid forhører seg om dag som passer i juli
Ønske om trampoline	Borettslaget er positive til trampoline så lenge det er noen forholdsregler for bruk. Som hovedregel ikke benyttes etter klokken 21:00 på kvelder. Ta hensyn.
Bånd på pipe mot nord er løsnet.	Eivind sjekker ut om noen kan se på dette.
Ventilasjon i viftekanal	Eivind sjekker ut hvilken løsning som kan være hensiktsmessig og pris
Dugnad - Rydding av garasje og område rundt gjennomføres i løpet av sommeren	Alle

Underskrift av protokoll:

Styrets leder:

Liv Astrid Lande

Liv Astrid Lande

Nestleder/Styremedlem:

Linda Skogmo

Linda Skogmo

VEDTEKTER FOR SAMEIET **Frøkenosveien 15** Gnr. **104** Bnr **315.** Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

a) Sameiets navn er **Frøkenosveien 15** og omfatter samtlige seksjoner på gnr.**104 bnr. 315** i **Brønnøy kommune**

b) **Sameiet består av 4 seksjoner. med følgende eierandeler/- brøker, Seksjon 1 - 1 /4 del, Seksjon 2 - 1/4 del, Seksjon 3 - 1/4 del, Seksjon 4- 1/4 deler**

c) Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen i henhold til tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.

d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.
e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.

f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte. 2) Sameiermøte og sameiestyre a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. b) (Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.) Alternative stemmeregler: For rene boligsameier: Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameierbrøk. For rene næringssameier og i kombinerte sameier: Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

c) Sameiemøtets myndighet og oppgaver: Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte. Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene. Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23. Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto. Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret. Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet (Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år. Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer. Styreleder velges av sameiermøtet.) Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

d) Styrets myndighet og oppgaver: Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte. Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet. (1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad. (2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal revidert regnskap legges frem for sameiermøtet. Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet. Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet. Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet. Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret. Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses. Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

e) Sameiernes plikter: Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.
f) Om tvistemål i sameiet: Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

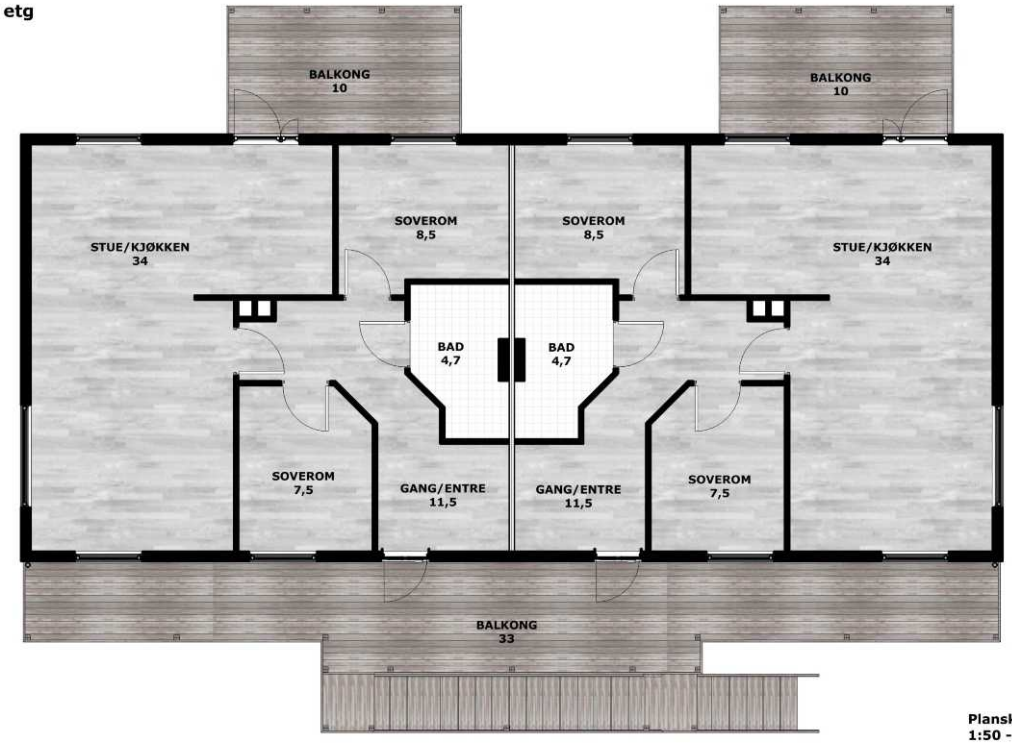
g) Andre bestemmelser: Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser. Hver seksjon har lik rett til bruk av felles garasjer. Sameiermøtet fastsetter regler for fordeling og leiesatser for disse. Garasjeleien skal settes inn på sameiets driftskonto. Forøvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.

1. etg



Planskisse
1:50 - A3

2. etg



Planskisse
1:50 - A3

Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Bygg Gros AS
Salhusmarka 3
8907 BRØNNØYSUND

Delegert vedtak
Driftsstyret 2 (del) - nr. 201/16

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2015/4714-3	Bjørn Øystein Østbakken, direkte tlf.: 75012047	21.06.2016

Godkjent søknad om fasadeendring, oppføring av utvendig atkomsttrapp og renovering av bygning. Frøkenosveien 15, G/bnr. 104/315. Tiltakshaver Lene Marie Johansson og Harald Mikal Krokaa

Saksframlegg:
Byggemelding vedlagte tegninger, situasjonsplan, beskrivelse og redegjørelse for nabovarsling.

Det er ikke framkommet merknader til byggeplanene

Det foreligger gjennomføringsplan med søknader om personlig ansvarsrett som selbygger, samt erklæring om ansvarsrett for deler av tiltaket.

Ut over dette skal søker og ansvarlige foretak oppbevare den dokumentasjon som er beskrevet i byggesaksforskriften § 5-5.

Kontrollform:
Bygg Gros AS har erklært ansvar som kontrollerende for utførte arbeider, utført av selvbygger.

Vurdering:
For bl.a. å oppfylle krav om sikker rømningsvei forutsettes det at arbeidene blir utført i samsvar med TEK 10 § 11-14 og Byggforskserien anvisninger.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnoy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no

Med hjemmel i kommunelovens § 23.4 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 og brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:

BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse for fasadeendring, oppføring av utvendig atkomsttrapp og renovering av bygning imøtekommes.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Når arbeidene er ferdig må det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 21-10.

2. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. (PBL § 20-1.)

3. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (PBL § 21-9.)

4. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

ANSVAR OG KONTROLL

1. Søknad om ansvarsrett som selbygger imøtekommes fordi det utføres uavhengig kontroll.

2. Kontrollform som beskrevet i søknadsgrunnlag og som forutsatt i PBL. Dokumentasjon vedrørende uavhengig kontroll innsendes sammen med søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

KLAGEADGANG

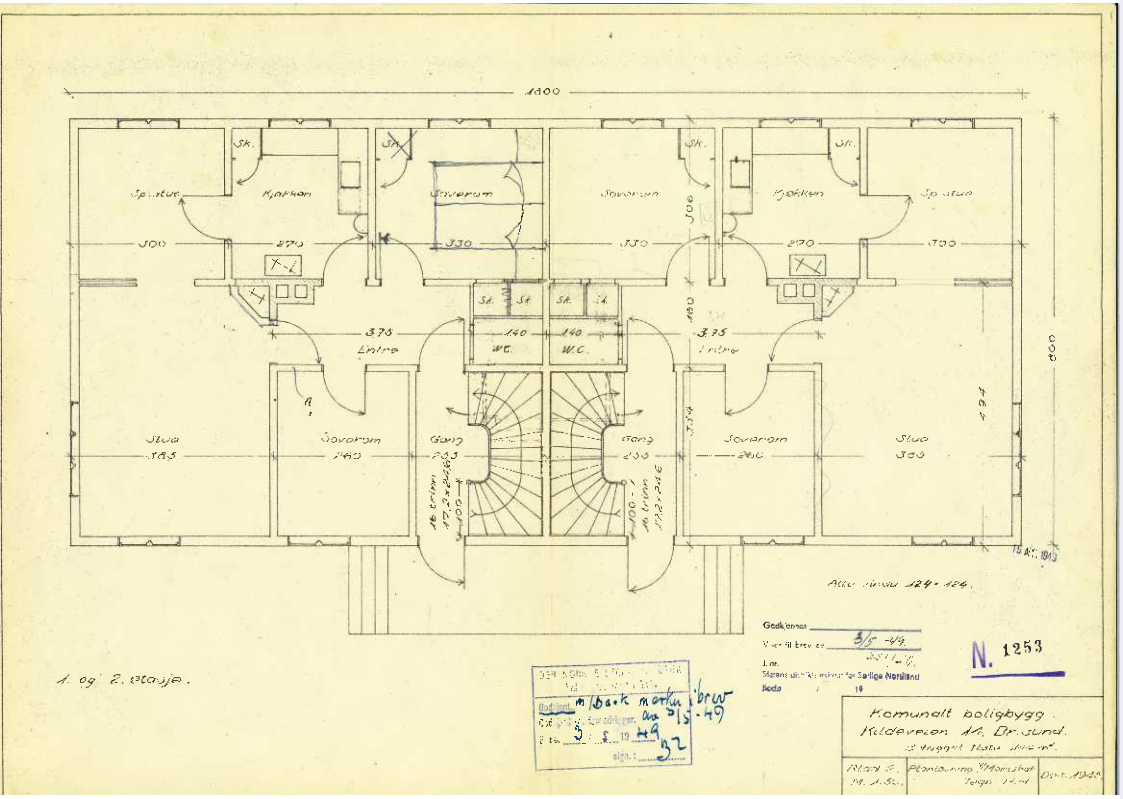
Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker.

Med hilsen
for
Gunvald Eilertsen
Områdeleder

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:
Teknisk for oppfølging



11/8 50.

F e r d i g a t t e s t.

Det attesteres herved at Brønnøysund Kommunes 4 mannsbolig, Kildeveien 14, er ferdig og oppført i overensstemmelse med bygningsforskriftene samt med de av Brønnøysund Bygningsråd godkjendte tegninger (Bygningsrådssak 7/49).

For

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602589123
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964983291	BRØNNØY KOMMUNE	Rådhuset, 8905 BRØNNØYSUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
131279	KROKAA LENE MARI		YTRE HØGASVEI 14, 8904 BRØNNØYSUND
140175	KROKAA HARALD MIKAL		YTRE HØGASVEI 14, 8904 BRØNNØYSUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1813	104	315

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1813	104	315	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1813	104	315	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1813	104	315	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1813	104	315	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

18.09.2019 10.22

RETT KOPI
13/9-19
Brønnøy kommune

Side 1 av 1

Doknr: 1274138 Tinglyst: 28.10.2019
STATENS KARTVERK

DOKNR. 1169595
NEKTET TINGLYST 17/10 2019

INNKOMMET 19/1448
- 2 SEPT. 2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Brønnøy kommune

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Harald Krokaa	140175[redacted]	har.kro@bmnas.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Frøkenosveien 15	8900	Brønnøysund	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1813	Brønnøy	104	315	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
140175[redacted]	Harald Krokaa	1/2
131279[redacted]	Lene Mari Krokaa	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samleiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1/4	B	13				25				37				49			
2	B	1/4	B	14				26				38				50			
3	B	1/4	B	15				27				39				51			
4	B	1/4	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
06.08.19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
06.08.19	Harald M. Krokaa

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Brønnøysund 06.08.19	Harald M. Krokaa	HARALD KROKAA
Brønnøysund 06.08.19	Lene M. Krokaa	LENE MARI KROKAA

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

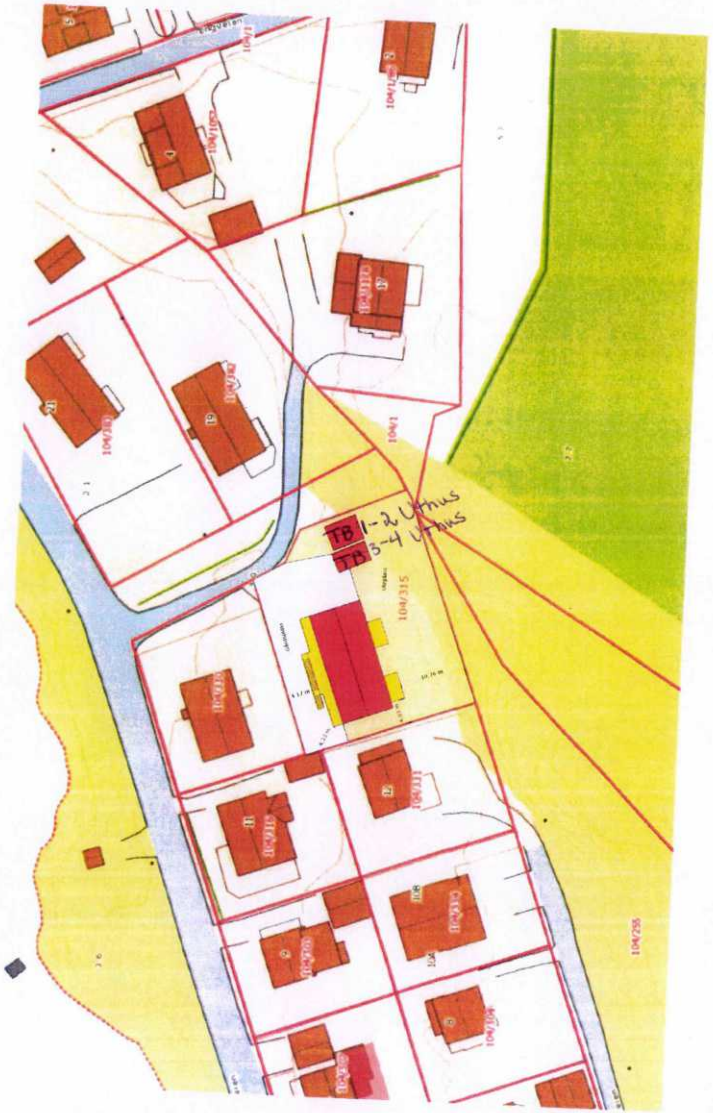
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1813	Brønnøy	104	315	

Dato	Underskrift	Stempel
18.09.2019	Underskrift tegnet	Brønnøy kommune

Dato	Innsenderens underskrift
	Harald M. Krokaa

Situasjonsplan skisse

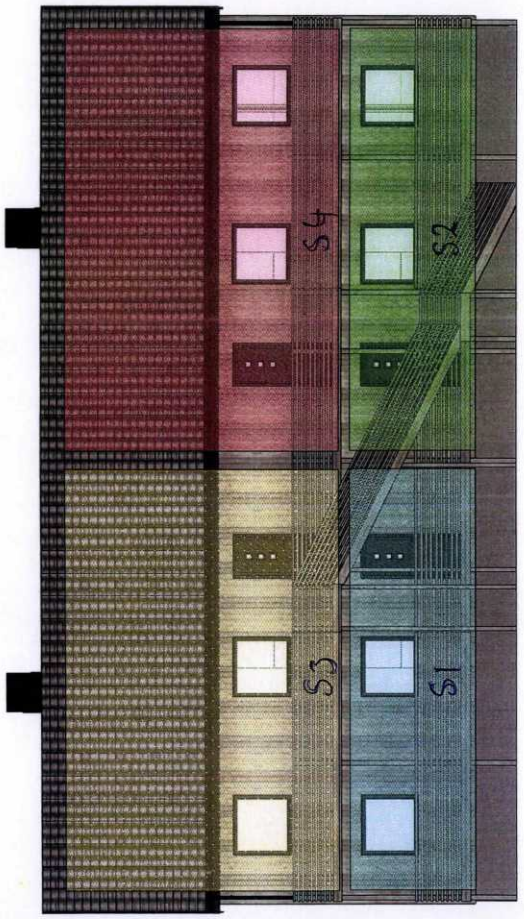
Kartmålestokk 1:500



1/8

Seksjonering fordeling i farger

- Leiligheit H0101
- Leiligheit H0102
- Leiligheit H0201
- Leiligheit H0202



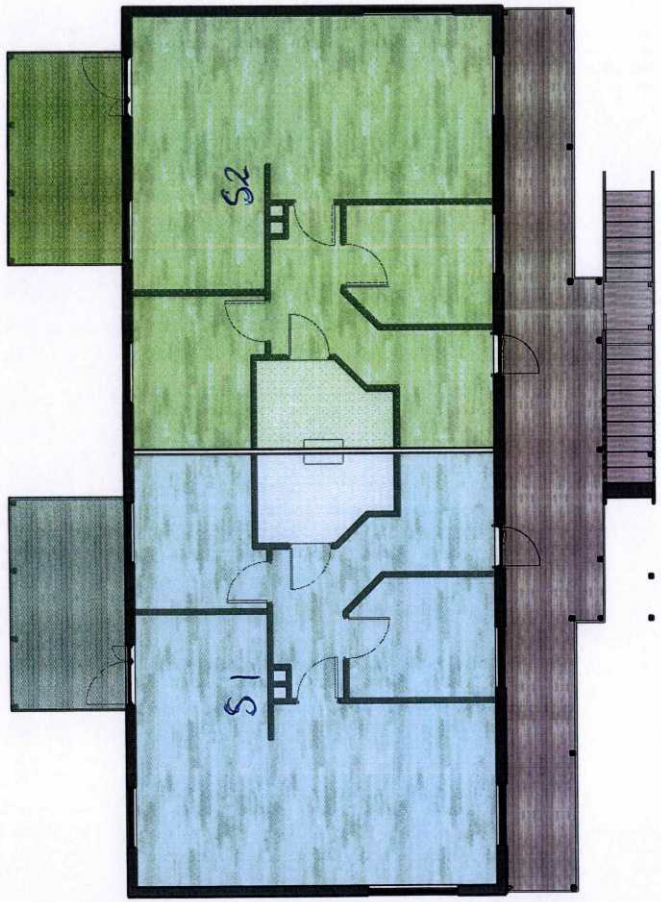
Fasade mot Vest

A4 = 1:100

2/8

Seksjonering fordeling i farger

- Leiliqhet H0101
- Leiliqhet H0102
- Leiliqhet H0201
- Leiliqhet H0202



1. ETG

A4 = 1:100

3/8

1. etg

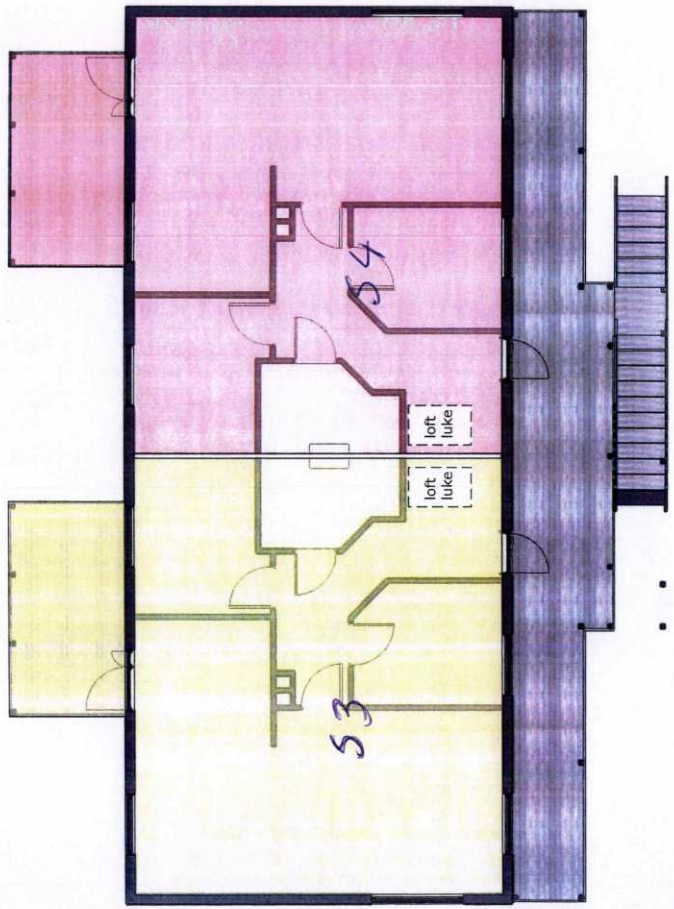


Planskisse
1:50 - A3

4/8

Seksjonering fordeling i farger

- Leiligheit H0101
- Leiligheit H0102
- Leiligheit H0201
- Leiligheit H0202



2. ETG
A4 = 1:100

5/8

2. etg

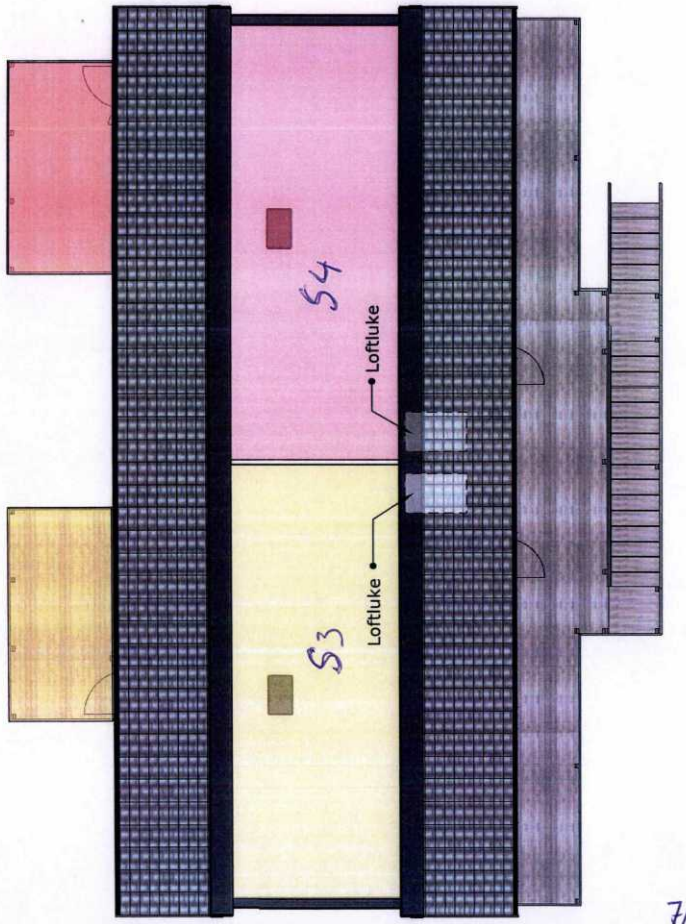


Planskisse
1:50 - A3

6/8

Seksjonering fordeling i farger

- Leiliqhet H0101
- Leiliqhet H0102
- Leiliqhet H0201
- Leiliqhet H0202



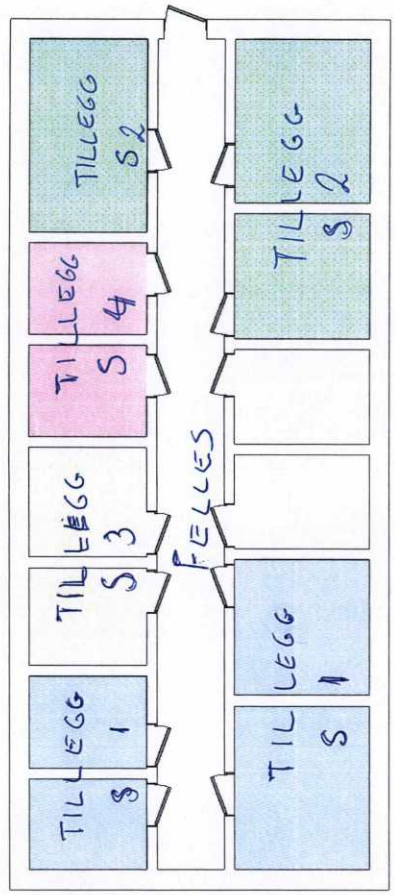
LOFT

A4 = 1:100

7/8

Seksjonering fordeling i farger

- Leiliqhet H0101
- Leiliqhet H0102
- Leiliqhet H0201
- Leiliqhet H0202



KJELLER

A4 = 1:100

8/8

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	20.01.2026 kl. 09:05
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Robert Hjelle
Bruksnummer:	315	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:	KILDEVEIEN 14
Etableringsdato:	07.08.1946
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 315 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 026 m2	
Beregna areal for 104 / 315 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 026 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 315 / 0 / 1			1 / 4
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 315 / 0 / 2			1 / 4
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 315 / 0 / 3			1 / 4
			Matrikkelenhet 1813 - 104 / 315 / 0 / 4			1 / 4

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7263783	370848		1 026 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	18.09.2019	Tinglyst	30.10.2019	fagerwen	18.09.2019
Seksjonering	2019/1448	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1813 - 104/315		
		Etablert/Endret	1813 - 104/315/0/1		
		Etablert/Endret	1813 - 104/315/0/2		
		Etablert/Endret	1813 - 104/315/0/3		
		Etablert/Endret	1813 - 104/315/0/4		
Sammenslåing av matrikkelenheter	18.06.2012	Tinglyst	18.06.2012	1813hjr	14.06.2012
Sammenslåing	12/2249	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/502	-78,8	
		Mottaker	1813 - 104/315	78,8	
Grensejustering	12.03.2002			TEG	
Grensejustering	01/03556	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/255	-59,6	
		Mottaker	1813 - 104/315	59,6	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.08.1946				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/255	-892,2	
		Mottaker	1813 - 104/315	892,2	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Frøkenosveien	1900	15			Grunnkrets	0309	Kirkhaugen-Flatåsen	Nei
						Stemmekrets:	9	BRØNNØYSUND	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020101	Brønnøy	
				7263786	370842	Postnr.område:	8900	BRØNNØYSUND	
						Tettsted:	7542	Brønnøysund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 586 534
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7263786 Øst: 370859
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:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/315

Bygningsnr: 187 586 542
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7263787 Øst: 370862
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:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	16	16	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/315

Bygningsnr: 187 586 550
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7263786 Øst: 370838
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

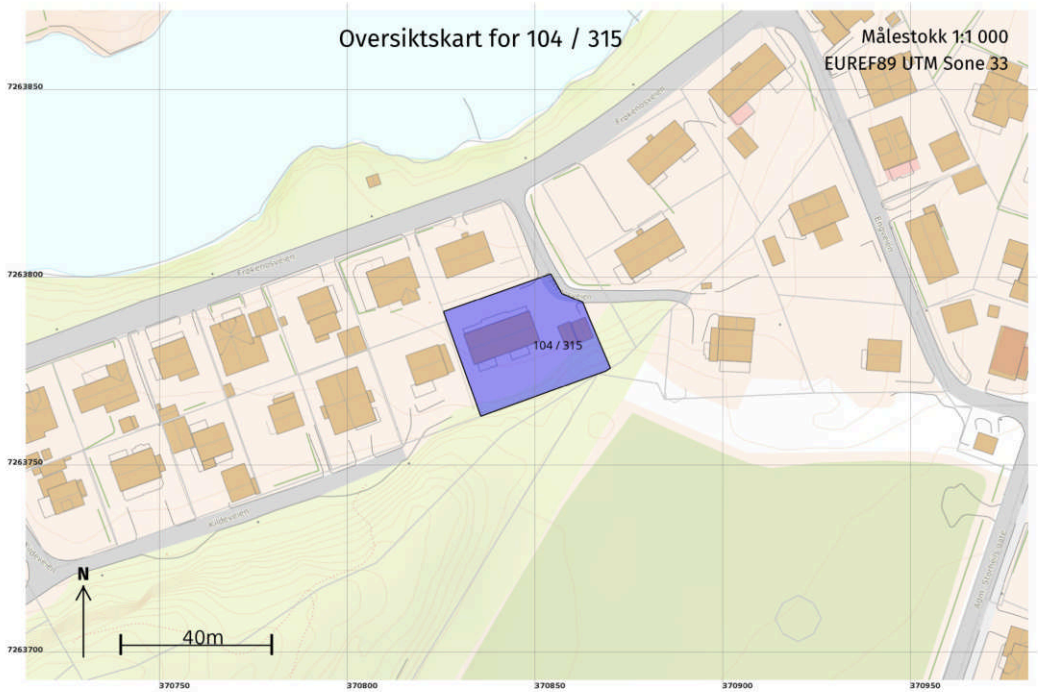
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	4	Datoer
Bruksareal bolig:	436	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	436	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

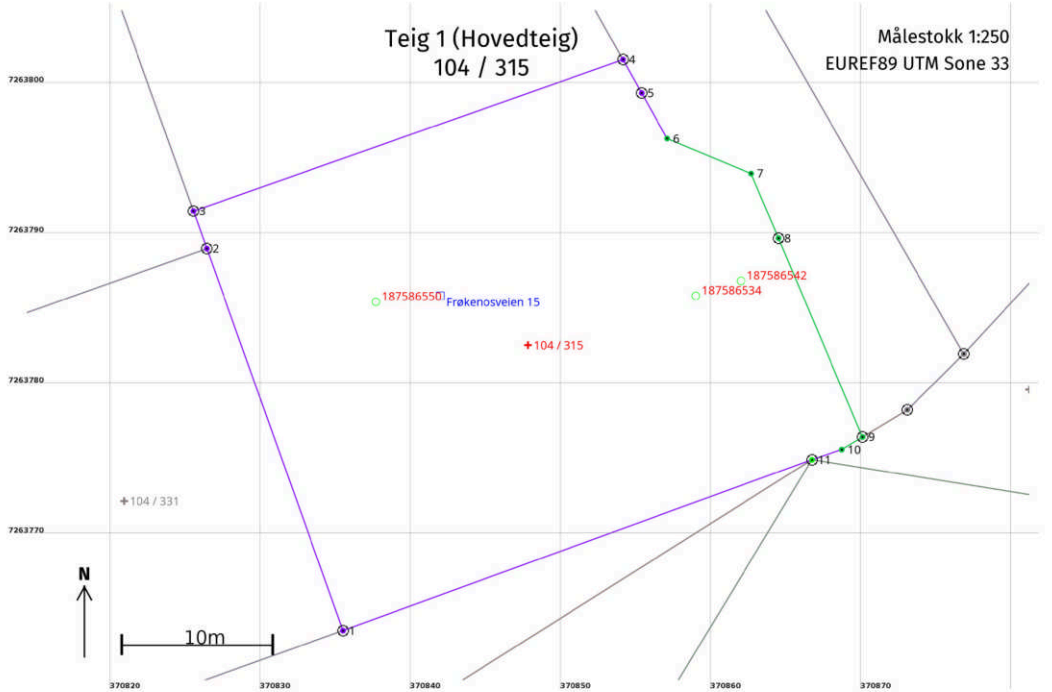
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	54	0	54	0	0	0
H02	2	132	0	132	0	0	0
H01	2	132	0	132	0	0	0
K01	0	118	0	118	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1900 Frøkenosveien 15	H0101	Bolig	109	3	Kjøkken	1	1	104/315/0/1
1900 Frøkenosveien 15	H0102	Bolig	109	3	Kjøkken	1	1	104/315/0/2
1900 Frøkenosveien 15	H0201	Bolig	109	3	Kjøkken	1	1	104/315/0/3
1900 Frøkenosveien 15	H0202	Bolig	109	3	Kjøkken	1	1	104/315/0/4


Oversiktskart for 104 / 315
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
104 / 315
N
40m
7263850
7263800
7263750
7263700
370750
370800
370850
370900
370950


Teig 1 (Hovedteig)
104 / 315
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
187586550
Frøkenosveien 15
187586534
187586542
104 / 315
104 / 331
N
10m
7263800
7263790
7263780
7263770
370820
370830
370840
370850
370860
370870

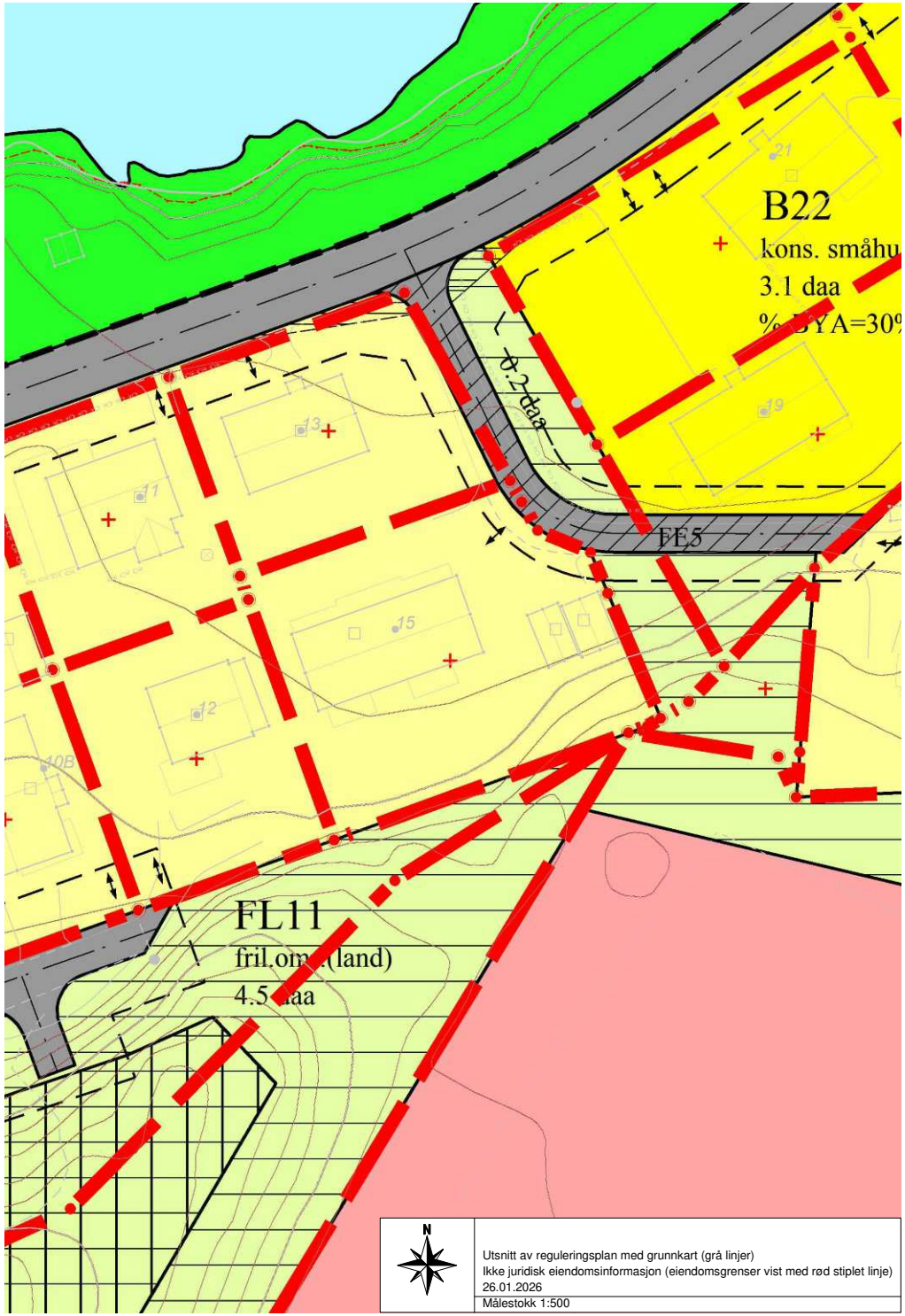
Areal og koordinater

Areal: 1 026 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7263783 **Øst:** 370848

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7263763,73	370835,52	26,98	Offentlig godkjent grensemerke	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	36	
2	7263789,14	370826,45	2,65	Offentlig godkjent grensemerke	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	36	
3	7263791,64	370825,56	30,31	Offentlig godkjent grensemerke	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	36	
4	7263801,71	370854,15	2,54	Offentlig godkjent grensemerke	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	36	
5	7263799,49	370855,39	3,47	Offentlig godkjent grensemerke	79 Spesiell metode: Annet (spesifiseres i filhodet)	36	
6	7263796,46	370857,09	6,06	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	7263794,13	370862,68	4,67	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	7263789,83	370864,50	Jord 14,35	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	7263776,61	370870,09	Jord 1,62	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
10	7263775,77	370868,71	2,10	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13 36	
11	7263775,09	370866,72	33,20	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	



PlanID: **2007003**

V.dato: **21.06.2011**

Reviderte # Planbestemmelser

Arkivsak: **2010/1032**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 3**
Planident: **2007003**
Dato: **Justert etter kommunestyrets behandling 21.06.2011.**
Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 24)*

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 **Byggeområder:**

Frittliggende småhusbebyggelse (B 1 – B 15)
Konsentrert småhusbebyggelse (B 20 – B 23)
Konsentrert boligbebyggelse (B 24)*
Off. bebyggelse - barnehage (OBH 1 – OBH 2)
Off. bebyggelse - undervisning (OU 1 – OU 2)
Off. bebyggelse - kirke (OK)
Off. bebyggelse - forsamlingslokale (OF)
Off. bebyggelse - lager/verksted kirkegård (OA)
Allmennyttige formål – forsamlingslokale (A1)
Annet byggeområde – naust (N)

2.3 **Offentlige trafikkområder:**
Veger: Kjøreveg m/fortau, oppstillingsplass for buss, gang-/sykkelveger, annet vegformål
Parkering (oP 1 – oP 15)
Trafikkområde i sjø (TS1)

2.4 **Offentlige friområder:**
Lek (LEK 1 – LEK 2)
Anlegg for idrett og sport (IS 1 – IS 4)
Park (P 1 – P 6)
Friområde (FR 1)
Turveg

2.5 **Fareområder:**
Høyspenningsanlegg, transformatorkiosk (ADKT)

2.6 **Spesialområder:**
Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11) herunder
bevaring av landskap og vegetasjon, høydedrag (FL 1, FL 2 , FL 3 og FL 4)
Friluftsområder i sjø (FLS 1 – FLS 2)
Parkbelte i industristrøk
Bevaring bygninger og anlegg
Gravlund
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg (KT)
Frisiktsone ved veg
Restriksjonsområde rundt flyplass
Fredet kulturminne (runemerke R)

2.7 **Fellesområder:**
Felles adkomst (FA 1 – FA 6)

2.8 **Kombinerte formål:**
Forretning/Kontor (F/K 1)
Forretning/Kontor/Industri (F/K/I 1 – F/K/I 2)
Forretning/Kontor/Offentlig (F/K/O 1)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1:500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise atkomst til offentlig veg, areal til parkering, evt. gjerder, forstøtningsmurer etc.

Byggegrenser.

3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.

Byggehøyder.

3.3 Der plan og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 9,0 m og maks. gesimshøyde 6,5 m. Det kan i tillegg bygges takoppløft/ark så fremt at disse ikke overstiger 1/3 del av vegglengden.

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° – 40°.
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.

Garasjer

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

Tekniske anlegg:

3.6 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.

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

Frittliggende småhusbebyggelse (B 1 - B 15)

4.1 Arealene i B 1 – B 15 skal nyttes til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse 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 tomtearealet 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.

Konsentrert småhusbebyggelse (B 20 – B23)

4.2 Arealene i områdene B 20 – B 23 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, er henholdsvis 9,5 m og 7,0 m.

Konsentrert boligbebyggelse (B 24)*

4.3 Arealet i område B 24 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, er henholdsvis 9,5 m og 7,0 m.
Inntil ny atkomstveg til Trælvikoddan foreligger kan område B 24 benytte eksisterende atkomst.

Offentlig bebyggelse – barnehage (OBH 1 – OBH 2)

4.4 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3m og 5,8m.

Offentlig bebyggelse – undervisning (OU 1 – OU 2)

4.5 Området skal nyttes til skole samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 40 % av tomtearealet. Maks. mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 13,0m.

Offentlig bebyggelse – kirke (OK)

4.6 Området nyttes til kirke.

Offentlig bebyggelse - forsamlingslokale (OF)

4.7 Området skal nyttes til samfunnshus og badeanlegg samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 60 % av tomtearealet. Maks. mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 13,0 m.

Offentlig bebyggelse - verksted/lager kirkegård (OA)

4.8 Området skal brukes til verksted/lager for grønn sektor i tilknytning til kirkegårdsdrift og øvrige grøntanlegg i kommunen. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 6,5 m. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 60 %.

Allmennyttig formål – forsamlingslokale (A 1)

4.9 Området skal nyttes til forsamlingslokale.
Bebygd areal kan tillates med inntil 60 % av tomtearealet.
Planer for restaurering og utbygging skal utføres i forståelse med Fylkeskonservatoren og bygningsmyndighetene.

Annet byggeområde – Naust (N)

4.10 Områder for naust (N) er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser:
I området kan det oppføres 2 naust. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Bebygd areal for hvert naust skal ikke overstige 40 m². Maks. mønehøyde skal ikke overstige 5,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Naust skal ha rød farge.

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

Avkjørsler:

5.1 Avkjørsler er vist med pilsymbol på planen. Avkjørselspunkt kan endres dersom trafikksikkerhetsmessige forhold tillater det. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler og vegtilknytninger til ny atkomstveg til Trælvikoddan enn de som fremgår av plankartet.

Gang-/sykkelveger, fortau:

5.2 Areal for gang-/sykkelveger, fortau.

Parkering (oP 1 – oP 15)

5.3 Området skal benyttes til parkering til offentlige formål.

Trafikkområde i sjø: (TS 1)

5.4 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter. Det kan tillates utlagt fastfortøyninge/flytebrygge/kai etter avklaring med havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

§6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Generelt
Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Lek, ballplass (LEK 1 – LEK 2)

6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten.

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

Anlegg for idrett og sport (IS 1 – IS 4)

6.2 I området **IS 1 og IS 3** kan det oppføres bygninger i tilknytning idrettsanlegg. Møne-/gesims-høyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige hhv. 8,3 m og 5,8 m.

I området **IS 2** kan det oppføres friidrett/fotballstadion.

Innenfor området **IS 4** kan det oppføres idrettshall. Maks. mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 21,0 m.

Park (P 1 – P 6)

6.3 Parkområdene skal opparbeides og møbleres parkmessig.

Friområde (FR 1)

6.4 I friområdet skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. I friområdet kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken.

Turveg

6.5 Turveg kan opparbeides med grusdekke i ca. 1,5 m bredde. Vegen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget og være universelt utformet.

§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: (FL 5 – FL 11)

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 og i samråd med Brønnøy kommune, tillates etablert.
Særbestemmelse for FL8 gjelder:

Nordre del av Hestvadet, innenfor FL8, kan fylles opp til cote 2,5m.
Før utfylling kan skje må det foreligge landskapsplan.

Friluftsområder/Høydedrag (FL 1 – FL 4)

8.2 Høydedragene på Skiphammarn, Babylonsåsen, Lendingsåsen og Kirkehaugen er fire av byens sju høyder. Høydedragets karakter med trær i siluett skal ivaretas.
a) FL1- FL3: I disse friluftsområdene kan bygg og anlegg tillates oppført dersom det er nødvendig for områdets hovedfunksjon.
b) FL4: I Lendingsåsen skal det kunne foretas hogst og terrengjusteringer ut fra dokumenterte sikkerhetsbehov i forbindelse med lufthavnaktiviteten. Eventuelle terrengjusteringer skal foregå etter plan som ivaretar intensjonene med bevaring av vegetasjonspreg og landskapsbilde. Ved evt. terrengendring skal det øverste jordlaget med planterøtter og frøbank skaves av og lagres på en tilfredsstillende måte, for å legges ut etter terrengjustering, dette for å reetablere stedegent planmateriale i markskiktet.

8.3 **Friluftsområde i sjø: (FLS 1 og FLS 2)**
Utlegging av flytebrygge m.v i forbindelse med bading er tillatt.

Grav og urnelund: G/U

8.4 Området skal benyttes til grav- og urnelund.

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Frisiktsone veg:

8.6 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.

Flystøysone:

8.7 Gul flystøysone rundt Brønnøysund lufthavn er vist på plankartet. Ved søknad om byggetiltak etter Plan- og bygningsloven § 93 innenfor gul flystøysone, skal det utarbeides rapport som viser de støyreduserende tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til byggeforskriftene. Nødvendige støyreduserende Tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Høyderestriksjonsområde:

8.8 For å sikre hinderfri inn- og utflyging til Brønnøysund lufthavn, er det fastsatt særskilte høyderestriksjoner som vist på plankartet, visualisert med 10-meters høydekoter for innflygingsflaten og sideflaten samt angivelse av horisontalflaten (52,5 m.o.h). For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres midlertidige og permanente hindre (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt i plankartet. Vegetasjonen må holdes under hinderflatene og fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Automatisk fredete kulturminner:

8.9 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 (R).

8.10 **Bevaring bygning og anlegg**
Kirkebygning er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4.

Parkbelte i industristrøk
8.11 Området skal opparbeides parkmessig etter plan utarbeidet i forståelse med plan- og kulturmyndighetene. Området kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

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

Felles avkjørsel (FA 1 – FA 6)
9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for følgende eiendommer:
FA 1: Gnr. 104/1179 og gnr. 104/1295 (ved Frøkenosen i nord)
FA 2: Gnr. 104/1208 og gnr. 104/1/252 (ved tuberkolosehjem)
FA 3: Gnr. 104/1014 og gnr. 104/1/294 (ved Trælvikveien)
FA 4: Gnr. 104/1362 og gnr. 104/1350 (ved Måkeveien)
FA 5: Gnr. 104/315, gnr. 104/1178 og 104/255 (avkjøring fra Frøkenosveien)
FA 6: Gnr. 104/1024 og gnr. 104/1025 (ved St.Knuts gate)

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

Forretning/Kontor (F/K 1)
10.1. Området kan kombineres med forretnings-/kontorformål.
Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være
9,0 m og 6,6 m. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Forretning/Kontor/Industri (F/K/I 1- F/K/I 2)
10.2 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Grad av utnytting: % BYA = 90 %, fordeler seg med 50% BYA til bebyggelse og 40% BYA til overflateparkering. Dersom virksomheten har behov for utelagring er det krav om inngjerding. Eventuelt gjerde skal bestå av tett plank med tilstrekkelig høyde.

I området **F/K/I 1**, skal maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, ikke overstige 10,0 m.

I området **F/K/I 2**, skal maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, ikke overstige 7,0 m.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Forretning/Kontor/Offentlig (F/K/O 1)
10.3 Området kan kombineres med forretning-/kontor- og offentlige formål. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet.
Maks møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 12,0 m og 9,0 m. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Ovenstående planbestemmelser for reguleringsplan Brønnøysund del 3 er godkjent av kommunestyret den 21.06.2011.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 86260003 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Frøkenosveien 15, 8900 Brønnøysund.
Gnr. 104, Bnr. 315, Snr. 2, 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: 86260003
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.02.2026

EiendomsMegler 1

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no