

Velkommen til

Valveien 47B, 8906 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Valveien 47B
8906 Brønnøysund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1964
BRA/BRA-i	200 / 187 m²
Soverom	3

Energimerke C

Velkommen til Valveien 47B - en innholdsrik og oppgradert enebolig med godkjent utleiedel og solrik beliggenhet i populære Valhaugen.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og betydelig modernisert, blant annet med nytt taktekke og omfattende utvendig oppgradering i 2017, vinterhage fra 2020 og oppgraderte innvendige overflater i hoveddelen fra 2017-2024.
Hoveddelen byr på romslig stue med vedovn, moderne kjøkken og bad samt to soverom og loftstue, i tillegg til en lys vinterhage som forlenger sesongen. Sokkeletasjen har egen inngang, stue/kjøkken, bad og soverom.

Tomten er pent opparbeidet med plen, trapper, plattinger og gode uteplasser. Kort gangavstand til skoler, barnehage, butikker og sentrum gjør dette til et svært praktisk og familievennlig sted å bo

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
Valveien 47B, 8906 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 515, Brønnøy kommune.

Pris

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

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

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 304,- pr. år 2026
Avgiftene er fordelt på følgende poster:
- Vann
- Avløp
- Branntilsyn/feiing
- Eiendomsskatt

I tillegg kommer renovasjon fra SHMIL: kr 10.537 pr. år i 2026. Det er pr. i dag to dunker på hhv. 60 og 140 liter. Én for hoveddel og én for leilighet.

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

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

Areal
BRA - i: 187 m²
BRA - e: 13 m²
BRA - b: 17 m²
BRA totalt: 200 m²
TBA: 58 m²
GUA: 207m²
ALH: 7 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 487 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Opparbeidet tomt med plen, trapper og platter. Parkeringsplass og innkjørsel er gruset. Ikke snuplass for bil på egen eiendom.

Byggegrunn:
Byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler,
utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur som støpte murer.

Forstøtningsmurer:
Flere forstøtningsmurer på eiendommen. Flere av disse er bygget siste årene. Rekkverk på murer ble ferdigstilt i 2025.

Byggeår
Opprinnelig fra 1964 ifølge selger. Påbygd og tilbygd i 2017 ifølge byggetillatelse. Hagestue/vinterhage fra 2021 ifølge kommunen.
Uthus fra 2015 ifølge selger.

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

Sokkel
BRA-i 52m²: Vindfang, stue/kjøkken, vaskerom, bad og soverom.

Hovedplan
BRA-i 67m²: Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
BRA-b 17m²: Vinterhage.

Loft
BRA-i 51m²: Bod, loftsute og 2 soverom.

Uthus:
BRA- e 13m².

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 som jevnlig vedlikeholdt med god standard i henhold til byggeår. Under følger beskrivelse av standarden iht. vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken | Hovedplan:
Kjøkkeninnredning med hvite fronter og glassdører i overskap. Laminat benkeplate med underlimt servant. Nedfelt koketopp. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Innebygget stekeovn og mikrobølgeovn. Plater på vegg bak benkeplate. Komfyrvakt og fuktføler under kjøkkenbenk er montert. Kjøkkenvifte med avkast ut yttervegg.

Kjøkken | Sokkel:
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvask kum og nisje for komfyr og plass for kjøleskap. Ventilator med avkast ut yttervegg

Bad/vaskerom | Hovedplan:
Bad som ble totalrenovert i 2017. Flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Hvite himlingsplater. Etablert nye vannrør som plast rør-i-rør. Badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speil over og høyskap på siden. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Det foreligger sjekkliste for utførelse av gulvmembran fra utførende.

Bad | Sokkel:
Bad som er omsøkt bygget ca. 1991. Belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Hvite himlingsplater. Bad av eldre standard med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll, baderomsplater er ikke fuget i nerkant og har ikke sokkel list. Noe merker etter svertesopp på vegg og i himling over dusj. Bak dusjkabinett er det en trelekt på veggen. Fuktsøk på tilgjengelige overflater ga ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Vaskerom | Sokkel:
Vaskerom fra byggeår. Vaskerommet fremstår som en råkjeller med pussede murvegger og ubehandlet betong gulv.

Pipe og ildsted:
Pipe som tegelpipe fra byggeår. Det ble i 2017 montert nye røykrør i pipen samtidig som det ble montert vedovn på hovedplan. I 2025 var det tilsyn fra feier uten anmerkning.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater som laminatgulv og gulvbelegg. Himlinger som malte plater, ubehandlede plater. Vegger som malte plater og malte slette plater. For hovedplan og loft er alle overflater skiftet fra 2017 og til 2024. I sokkel er noen vegger og gulv skiftet/oppgradert siste årene.

Rom under terreng:
Støpt kjellermur som ikke er kledt på innsiden. Støpte kjellergulv. Hulltaking er ikke utført siden dette ikke er mulig i støpte gulv og støpte vegger.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille mellom etasjene som trebjelkelag. Målt høyde avvik på gulv i stue/kjøkken på hovedplan 5mm som er normalt. Noe mindre knirk/vibrasjon i gulv i stue på hovedplan, men vurdert som normalt for hus fra 1964.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:
For hovedplan er det etablert vannrør som plast rør-i-rør med fordelerskap på vegg i vindfang. I sokkel er det kobber rør med ukjent årstall. Noen eldre rør i vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør i bygget som plastrør. Eier opplyser at det under kjellergulv er ca 4-5 meter med betongrør. Toalett på bad i kjeller er etablert i ca. 1991 og det er da lagt plast avløpsrør i grunnen frem til dette. Sluk i gulv i vaskerom som eldre sluk.

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

Andre VVS-installasjoner:
På hovedplan er det montert varmepumpe luft/luft i stuen

Varmtvannstank:
To stk beredere plassert på vaskerom og i gang i sokkelen. Beredere fra 2007 og en eldre. Eier opplyser at eldste bereder som er plassert i gang benyttes av leiligheten. Og berederen på vaskerom benyttes av hoveddel.

Elektrisk anlegg:
Elektriskanlegg med to sikringsskap og inntak i sokkelen. Automatsikringer i begge skap. Anlegg i sokkelen er vurdert å være fra ca. 1990 og på hovedplan er dette oppgradert fra 2017 og til 2024

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

TG2 - Utvendig:

- Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på mellom 95 og 97cm.

- Fuktsikring og drenering:
Det er ikke observert fuktsikring rundt murer. Boligen ligger plassert med lite fall mot murer og muren har relativt lav fuktpåkjenning.

TG2 - Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er ikke ferdigstilt eller brannsikret etter at trapp mellom sokkel og hovedplan ble fjernet.

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
For utleieleiligheter skal radonmåling utføres.

- Rom under terreng:
I kjeller mot terreng er det observert noe fuktgjennomslag i muren. Det er en stein eller fjell som kommer gjennom muren.

- Bad/vaskerom | Hovedplan:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Sluk er plassert under badekar og under dusjkabinett.

- Bad | Sokkel:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

TG3 - Innvendig:

- Kjellertrapp:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

- Bad | Sokkel:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

UTDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING

Pkt. 2 (Arbeider på våtrom 1. etasje): Fargesenteret har gjort jobben med gulvet. Comfort har gjort rørarbeidet og Select det elektriske. Snekkerjobben med vegger og tak er det meg selv som faglært snekker. Uført i 2017.

Pkt. 5: Totalrestaurert hele huset utvendig fra alle vegger og tak og bygd på en stor ark med godkjenning av kommunen. Utført i 2017.

Pkt. 7: 10cm glava i vegger, 15 cm i gulv og tak på uthus. Utført i 2022.

Pkt. 14: Kloakken har gått tett to ganger på 20 år, grunnet at det er 4,5 m med soilrør under leiligheten, etter å ha hatt rørlegger med kamera i fjor for å sjekke.

Pkt. 20: Montert stålrør i pipa av Brønnøy blikk i 2017-

Pkt. 23: Lagt opp strømmen innvendig på hele huset etter
totalrestaureringen. Utført av faglært i 2017.

Pkt. 38: Etter at el-tilsynet hadde vært her på kontroll, ble det montert jordfeilbryter til badet i leiligheten, pluss skiftet ei ledning på varmtvannstanken i leiligheten og i hoveddelen merket sikringene i
skapet. Utført av faglært i 2026.

Pkt. 41: Det er tinglyst veirett til eiendommen.

Har ellers de siste to måneder gjort ferdig ved inngangspartiet til leiligheten, satt inn ny ytterdør og snekret en platt for leiligheten, og har fikset den gamle trappa fra mur til treverk og i tillegg gjort ferdig ved hovedinngangen
med rekkverk og gjort ferdig trappa.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekke på bolighus som metallplater fra 2017. På tilbygget vinterhage er taket papptekket i 2020. Nytt undertak fra 2017 og 2020 på vinterhagen. Takkonstruksjon som sperre konstruksjon med limtre i mønet. Tak konstruksjon er hovedsakelig fra byggeår men ombygget og utvidet i 2017 da det ble etablert ark og tilbygg. Sperretak for tilbygget vinterhage. Forenklet undertak/vindsperre som deler er synlig fra krypeloft.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke synlig for kontroll.

Nedløp og beslag:
Takrenner i metall, stigetrinn til pipe og snøfangere på taksiden mot vest. Ikke etablert takrenner på "karnapp" i nord.

Veggkonstruksjon:
Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår samt tilbygg fra 2017 og 2020. Utvendig liggende malt kledning fra 2018.
Vegger ble også etterisolert med ny vindsperre før kledning.

Vinduer:
Vinduer som malte trevinduer med 2 lags glass. De fleste vinduer fra 2017/2018. Ett vindu på soverom mot sør med 3-lags glass og alminiumskledning på utsiden. Vindu fra 2020. Stuevindu i sokkelen som malte vinduer i tre fra 2023. Vindu i vaskerom i sokkel fra 2025. Soverom i sokkel har eldre vindu i tre.

Dører:
Inngangsdører i malt tre. Dør fra 2017 og 2025. Balkongdører i malt tre med 2 lags glass. Balkongdør mot sør har aluminumskledning på utside og 3-lags glass. Fra 2020. Dører i vinterhage fra 2020. Dette er enkle dører uten tettelist/pakning.

Utvendige trapper:
Trapp til inngangsdør i øst i tre med rekkverk i tre.

Balkonger/terrasser:
Balkong på loft mot nord og mot vest. Balkong i front mot vest på hovedplan. Balkonger med impregnerte dragere og malt rekkverk.

UTHUS
Uthus med tradisjonelt bindingsverk og taksperrer. Isolert bygg med platekledning og gulvbelegg innvendig. Utvendig liggende bordkledning.

Beliggenhet
Velkommen til Valhaugen!

Valhaugen er et etablert boligområde i Brønnøysund sentrum. Det er fra Valveien gangavstand til det meste en måtte trenge i hverdagen som bl.a. skoler, barnehage, matbutikker, Havnesenteret og Brønnøysundregistrene m.m.

Boligfeltet består i stor grad av eneboliger hvorav en god del av husholdningene er barnefamilier. Området har gjennomgående gode sol- og utsiktsforhold. Ca. 300 meter nedenfor boligen er det opparbeidet bobilpark hvor folk fra nær og fjernt hygger seg i sesongen.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1964, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 07.09.2020.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg "hagestue" datert 09.04.2021.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av sokkelen datert 13.01.2026.

Kopi av disse følger vedlagt. At slike attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Selger opplyser at uthuset er oppført iht. nye regler uten søknadsplikt. Det foreligger derfor ikke ferdigattest på bygget.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fibernett

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Det hviler et aktivt leieforhold på eiendommen i dag, og denne medfølger handelen. Kjøper overtar som utleier i leieforholdet på samme vilkår som dagens eiere.

Utdrag fra leiekontrakt:
- Avtalt husleie pr. mnd: kr 6 000,-
- Tidsubestemt avtale med 1 måneders oppsigelse.
- Dyrehold er tillatt.
- Strøm og internett inkludert.

Husleiekontrakt kan fås ved forespørsel.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og forretning. Reguleringsplan Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen), datert 19.12.2007. PlanID: 2007002. Boligområdet B2 kan bebygges inntil 30% av tomteareal.
Eiendommen grenser mot

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 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.

Det er privat vei til eiendommen fra kommunal vei. Det foreligger tinglyst veirett over naboeiendom.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 785 555,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 142 220,-.

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
Fred Arve Johnsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1512
Dato: 11.09.1961
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 1566
Dato: 19.09.1961
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 2381
Dato: 30.10.1970
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 2661
Dato: 17.08.1981
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 537
Dato: 02.03.2007
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 185
Dato: 31.01.2006
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 537
Dato: 02.03.2007
Bestemmelse om garasje/parkering
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke 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 23-01-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport, datert 23.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 12.03.2026
Energiattest, datert 26.01.2026
Avslutning eltilsyn, datert 06.03.2026
Bygningstegninger, datert 09.03.2017
Plantegning sokkel, datert 2026
Ferdigattest tilbygg, datert 07.09.2020
Ferdigattest hagestue, datert 09.04.2021
Ferdigattest bruksendring, datert 13.01.2026
Matrikkelrapport, datert 2026
Reguleringsplan, datert 2026
Bestemmelse om veg, datert 31.01.2006
Bestemmelse om bebyggelse, datert 02.03.2007
Registrering av grunn, datert 11.09.1961
Bestemmelse om gjerde, datert 19.09.1961
Bestemmelse om vannledning, datert 30.10.1970
Bestemmelse om bebyggelse, datert 17.08.1981
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

































Plantegning



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

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

VALVEIEN 47B

Nabolaget Brønnøysund sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Valsvingen	**2 min**
Totalt 5 ulike linjer	0.2 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**6 min**

SKOLER

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.)	**8 min**
436 elever, 23 klasser	0.7 km
Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.)	**20 min**
383 elever, 25 klasser	1.8 km
Brønnøysund videregående skole	**17 min**
444 elever	1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Brønnøysund	**7 min**
Havnesenteret	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

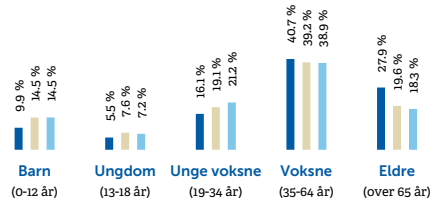
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Salhus barnehage (1-5 år)	**10 min**
42 barn	0.9 km
Furutoppen barnehage (1-5 år)	**11 min**
74 barn	1 km
Soltun barnehage (1-5 år)	**18 min**
26 barn	1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Brønnøysund	**3 min**
Post i butikk	0.3 km
Kiwi Brønnøysund	**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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 80/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

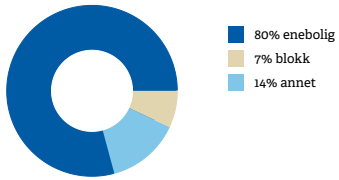
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

SPORT

Salhus skole	**7 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Salhushallen	**7 min**
Aktivitetshall	0.6 km
Brygga Trimsenter	**16 min**
Feel24 Salhus	**18 min**

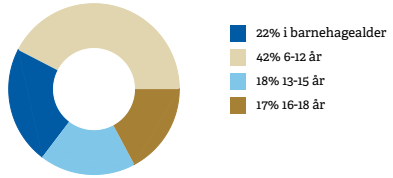
BOLIGMASSE



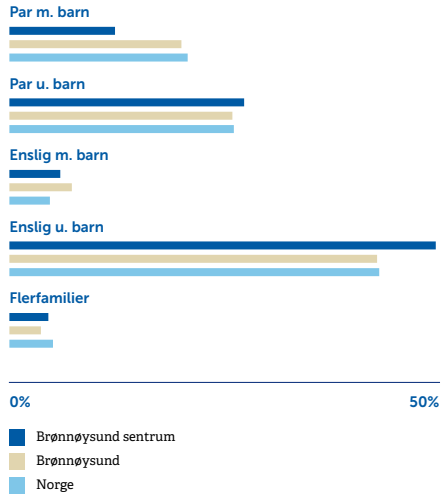
VARER/TJENESTER

Cuben Kjøpesenter	**4 min**
Apotek 1 Brønnøy	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



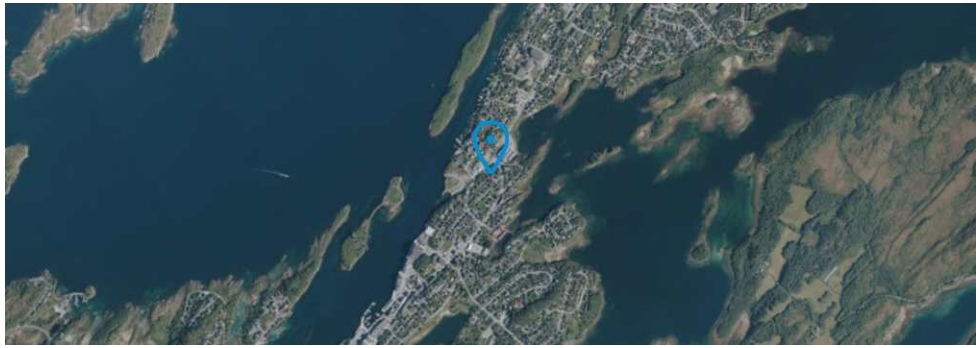
FAMILIESAMMENSETNING

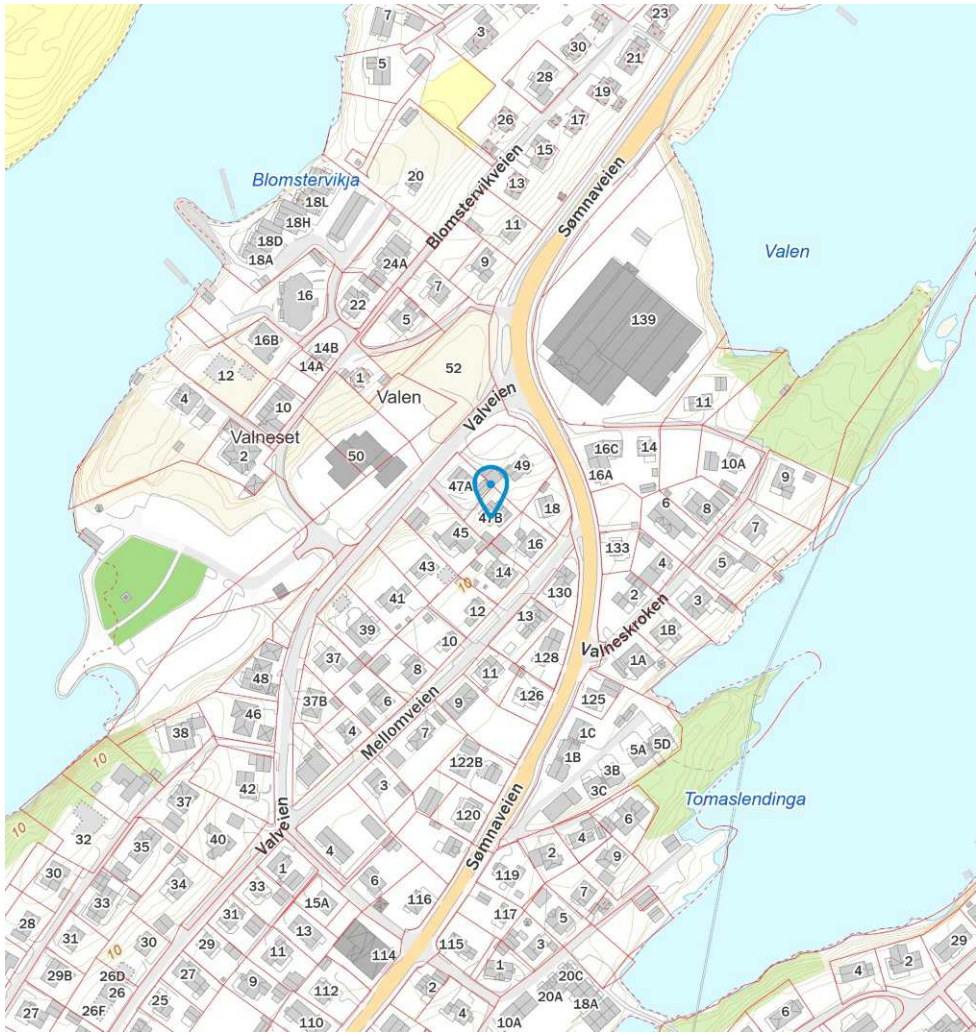


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 104, bnr. 515

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1759 **Referansenummer:** AC3560

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

Drevland as

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

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med opprinnelig byggeår ca 1964. Det ble i ca 1990 etablert hybel/leilighet i sokkelen med bad og kjøkken.
Hovedplan og loft er påbygget og renovert siden 2017.
Påkostet bolig og opparbeidet ute områder med trapper, kanter og rekkverk.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon som sperre konstruksjon med limtre i mønet. Tak konstruksjon er hovedsakelig fra byggeår men ombygget og utvidet i 2017 da det ble etablert ark og tilbygg. Sperretak for tilbygget vinterhage.
Forenklet undertak/vindsperre som deler er synlig fra krypeloft.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke synlig for kontroll.
Taktekke på bolighus som metallplater fra 2017. På tilbygget vinterhage er taket papptekket i 2020.
Nytt undertak fra 2017 og 2020 på vinterhagen.
Takrenner i metall, stigetrinn til pipe og snøfangere på taksiden mot vest.
Ikke etablert takrenner på "karnapp" i nord.
Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår samt tilbygg fra 2017 og 2020.
Utvendig liggende malt kledning fra 2018.
Vegger ble også etterisolert med ny vindsperre før kledning.

Vinduer som malte trevinduer med 2 lags glass. De fleste vinduer fra 2017/2018. Ett vindu på soverom mot sør med 3-lags glass og aluminiumskledning på utsiden. Vindu fra 2020.
Stuevindu i sokkelen som malte vinduer i tre fra 2023. Vindu i vaskerom i sokkel fra 2025.
Soverom i sokkel har eldre vindu i tre.
Inngangsdører i malt tre. Dør fra 2017 og 2025.
Balkongdører i malt tre med 2 lags glass. Balkongdør mot sør har aluminumskledning på utside og 3-lags glass. Fra 2020.
Dører i vinterhage fra 2020. Dette er enkle dører uten tettelist/pakning.

Balkong på loft mot nord og mot vest.
Balkong i front mot vest på hovedplan.
Balkonger med impregnerte dragere og malt rekkverk.

Trapp til inngangsdør i øst i tre med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater som laminatgulv og gulvbelegg. Himlinger som malte plater, ubehandlede plater.
Vegger som malte plater og malte slette plater.
For hovedplan og loft er alle overflater skiftet fra 2017 og til 2024.
I sokkel er noen vegger og gulv skiftet/oppgradert siste årene.
Etasjeskille mellom etasjene som trebjelkelag. Målt høyde avvik på gulv i stue/kjøkken på hovedplan 5mm som er bra. Noe mindre knirk/vibrasjon i gulv i stue på hovedplan, men vurdert som normalt for hus fra 1964.

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomshetsområde "moderat til lav" .
Pipe som tegelpipe fra byggeår. Det ble i 2017 montert nye røykrør i pipen samtidig som det ble montert vedovn på hovedplan.
I 2025 var det tilsyn fra feier uten anmerkning.

Støpt kjellermur som ikke er kledt på innsiden. Støpte kjellergulv.
Innvendig trapp fra hovedplan til loft som malt tretrapp med lakkerte/beisede trinn og håndtre.
Tette inntrinn.
Lakkert tretrapp fra byggeår ned til kjeller.

Innerdører på hovedplan og loft som hvite profilerte dører.
Dører fra ca 2018
Dører i leilighet som slette finerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom hovedplan:
Bad som ble totalrenovert i 2017. Flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Hvite himlingsplater.
Etablert nye vannrør som plast rør-i-rør.
Badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speil over og høyskap på siden.
Det foreligger sjekkliste for utførelse av gulvmembran fra utførende firma.

Bad i sokkel:
Bad som er omsøkt bygget ca 1991. Belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Hvite himlingsplater.
Bad av eldre standard med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.
Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll, baderomsplater er ikke fuget i nerkant og har ikke sokkel list. Noe merker etter svertesopp på vegg og i himling over dusj. Bak dusjkabinett er det en trelekt på veggen.

Vaskerom i sokkel:
Vaskerom fra byggeår. Vaskerommet fremstår som en råkjeller med pussede murvegger og ubehandlet betong gulv.

KJØKKEN Gå til side

Hovedplan:
Kjøkkeninnredning med hvite fronter og glassdører i overskap.
Laminat benkeplate med underlimt servant. Nedfelt koketopp.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Innebygget stekeovn og mikrobølgeovn.
Plater på vegg bak benkeplate.
Komfyrvakt og fuktføler under kjøkkenbenk er montert.

Sokkel:
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate.
Nedfelt oppvask kum og nisje for komfyr og plass for kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

For hovedplan er det etablert vannrør som plast rør-i-rør med fordelerskap på vegg i vf.
I sokkel er det kobber rør med ukjent årstall. Noen eldre rør i vaskerom
Avløpsrør i bygget som plastrør.
Eier opplyser at det under kjellergulv er ca 4-5 meter med betongrør. Toalett på bad i kjeller er etablert i ca 1991 og det er da lagt plast avløpsrør i grunnen frem til dette. Sluk i gulv i vaskerom som eldre sluk

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
På hovedplan er det montert varmepumpe luft/luft i stuen

To stk varmtvannsberedere plassert på vaskerom og i gang i sokkelen.
Beredere fra 2007 og en eldre. Eier opplyser at eldste bereder som er plassert i gang benyttes av leiligheten. Og berederen på vaskerom benyttes av hovedleiligheten.

Elektriskanlegg med to sikringsskap og inntak i sokkelen.
Automatsikringer i begge skap. Anlegg i sokkelen er vurdert å være fra ca 1990 og på hovedplan er dette oppgradert fra 2017 og til 2024
Brannvarslingsanlegg fra Verisure i boligen. 2 stk 6kg brannslukkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell
Det er ikke observert fuktsikring rundt murer.
Boligen ligger plassert med lite fall mot murer og muren har relativt lav fuktpåkjenning.
Se punkt "rom under terreng"
Grunnmur som støpte murer
Flere forstøtningsmurer på eiendommen. Flere av disse er bygget siste årene. Rekkverk på murer ble ferdigstilt i 2025
Utvendig avløpsrør og vannrør i plast. Ukjent når dette ble etablert, men eier mener vann og avløp ble endret da det ble etablert en bolig på del av eiendommen og vei ble lagt om. Dette var ca 1996.
Vann og avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt tegninger fra påbygg og tilbygg på hovedplan og loft.
Det er søkt om godkjent bruksendring av innredning av sokkelen. Dette som del av egen bolig, det er ikke etablert lyd/brannskille mellom boenhetene.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

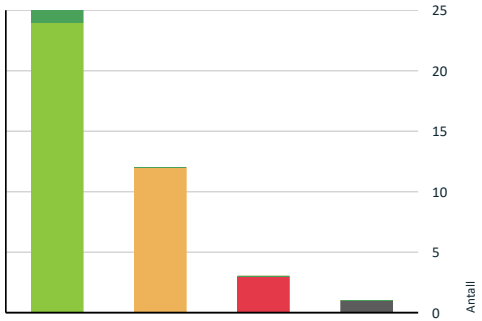
Det er ikke fremlagt tegninger, men bekreftelse fra Brønnøy kommune på godkjent bygg

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

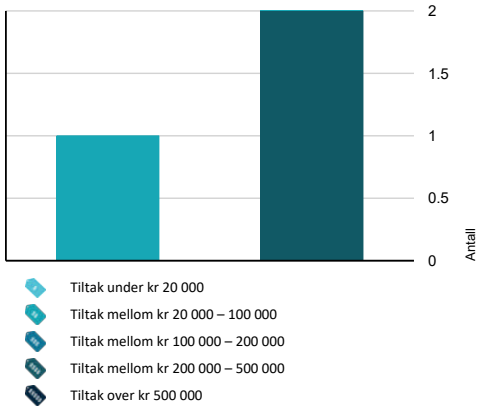
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca 1°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Befaring og utarbeidelse av taksten er utført før endring i avhendingslova av 17.12.2025. Denne endringen ga imidlertid ingen skjerpelse av reglene. Taksten følger således forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige kjellertrapp** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Renovering	Renovert soverom på loft
2015	Modernisering	Nytt kjøkken i leilighet
2017	Renovering	Nytt bad på hovedplan
2017	Påbygg/tilbygg	Etablert utbygg med nytt tak på boligen
2017	Modernisering	Varmepumpe luft/luft i stue
2017	Renovering	Montert stålrør i ekisterende tegelpipe.
2018	Renovering	Utvendige vegger, etterisolert og ny vindsperre med malt kledning.
2019	Renovering	Innvendig renovering av hovedplan med kjøkkeninnredning og ny trapp til loft
2020	Tilbygg	Tilbygget vinterhage
2020	Renovering	Vindu og balkongdør med 3-lags glass og aluminiumskledning på loft
2023	Renovering	Renovert soverom på loft
2023	Renovering	Nye vindu i stue i leilighet
2024	Modernisering	Tretrapp, murkant og rekkverk i sør mot garasjetomt
2025	Renovering	Ny ytterdør i leilighet og nytt vindu på vaskerom i leilighet
2025	Modernisering	Tretrapp, murkant og rekkverk i nord
2025	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke på bolighus som metallplater fra 2017. På tilbygget vinterhage er taket papptekket i 2020.
Nytt undertak fra 2017 og 2020 på vinterhagen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i metall, stigetrinn til pipe og snøfangere på taksiden mot vest.
Ikke etablert takrenner på "karnapp" i nord.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det anbefales montert takrenner på karnapp og det anbefales montert snøfangere

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår samt tilbygg fra 2017 og 2020.
Utvendig liggende malt kledning fra 2018.
Vegger ble også etterisolert med ny vindsperre før kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som sperre konstruksjon med limtre i mønet. Tak konstruksjon er hovedsakelig fra byggeår men ombygget og utvidet i 2017 da det ble etablert ark og tilbygg. Sperretak for tilbygget vinterhage.
Forenklet undertak/vindsperre som deler er synlig fra krypeloft.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke synlig for kontroll.

TG 1 Vinduer

Vinduer som malte trevinduer med 2 lags glass. De fleste vinduer fra 2017/2018. Ett vindu på soverom mot sør med 3-lags glass og alminiumskledning på utsiden. Vindu fra 2020.
Stuevindu i sokkelen som malte vinduer i tre fra 2023. Vindu i vaskerom i sokkel fra 2025.
Soverom i sokkel har eldre vindu i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Vindu med 3-lags glass og aluminiumskledning på utsiden



Soveromsvindu i sokkel

TG 1 Dører

Inngangsdører i malt tre. Dør fra 2017 og 2025.
Balkongdører i malt tre med 2 lags glass. Balkongdør mot sør har aluminumskledning på utside og 3-lags glass. Fra 2020.
Dører i vinterhage fra 2020. Dette er enkle dører uten tettelist/pakning.



Hovedinngangsdør

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Balkongdør stue



Skyvedører i vinterhage



Balkongdør loft

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på loft mot nord og mot vest.
Balkong i front mot vest på hovedplan.
Balkonger med impregnerte dragere og malt rekkverk.

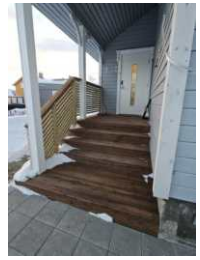
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på mellom 95 og 97cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

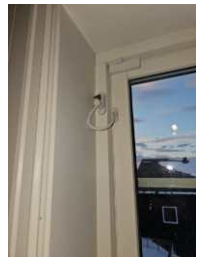
TG 1 Utvendige trapper

Trapp til inngangsdør i øst i tre med rekkverk i tre.



Andre utvendige forhold

Mot sør er det etablert balkongdør til tak over vinterhage. Døren er sikret slik at ferdsel ut ikke kan foretas enkelt. (barnesikring).
Taket er ikke beregnet for opphold eller som balkong, men bidrar til enkel rømningsvei fra loft.
Utenfor stue vinduer i sokkelen er det en "treplatt". Denne er ikke vurdert som terrasse og er ikke ment brukt som terrasse.



Barnesikring på dør soverom



platt utenfor sokkel

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater som laminatgulv og gulvbelegg. Himlinger som malte plater, ubehandlede plater.
Vegger som malte plater og malte slette plater.
For hovedplan og loft er alle overflater skiftet fra 2017 og til 2024.
I sokkel er noen vegger og gulv skiftet/oppgradert siste årene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjene som trebjelkelag. Målt høyde avvik på gulv i stue/kjøkken på hovedplan 5mm som er bra. Noe mindre knirk/vibrasjon i gulv i stue på hovedplan, men vurdert som normalt for hus fra 1964.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Etasjeskillet er ikke ferdigstilt eller brannsikret etter at trapp mellom sokkel og hovedplan ble fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skal dagens løsning opprettholdes må det brannsikres mellom sokkel og hovedplan.



TG 2 Radon

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

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

For utleieleiligheter skal radonmåling utføres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe som tegelpipe fra byggeår. Det ble i 2017 montert nye røykrør i pipen samtidig som det ble montert vedovn på hovedplan.
I 2025 var det tilsyn fra feier uten anmerkning.





Feieluke i kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt kjellermur som ikke er kledt på innsiden. Støpte kjellergulv. Hulltaking er ikke utført siden dette ikke er mulig i støpte gulv og støpte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I kjeller mot terreng er det observert noe fuktgjennomslag i muren. Det er en stein eller fjell som kommer gjennom muren.

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

Om kjeller skal platekles innvendig anbefales tiltak for tetting av grunnmur.
Slik muren er utført med fjell/stein synlig på innsiden er en tetting av dette vanskelig å utføre.

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Stein/fjell og noe fukt på innside grunnmur

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp fra hovedplan til loft som malt tretrapp med lakkerte/beisede trinn og håndtre.
Tette inntrinn.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 3 Innvendige kjellertrapp

Lakkert tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

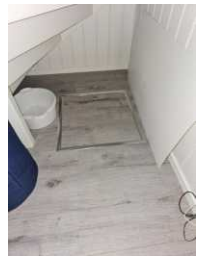
En for stor åpning mellom trinn i en trapp utgjør en alvorlig sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn, da de kan falle gjennom noe som kan føre til fall og alvorlige skader.
Manglende håndløper og rekkverk i trapp medfører økt risiko for fall og skade i trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Luke i himling for adkomst mellom etasjer



Luke i gulv for adkomst mellom etasjer

TG 1 Innvendige dører

Innerdører på hovedplan og loft som hvite profilerte dører.
Dører fra ca 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører - Leilighet**

Dører i leilighet som slette finerte dører.
Dører fungerer som tiltenkt.



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Bad som ble totalrenovert i 2017. Flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Hvite himlingsplater.
Etablert nye vannrør som plast rør-i-rør.
Badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speil over og høyskap på siden.
Det foreligger sjekkliste for utførelse av gulvmembran fra utførende firma.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

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



Vindu i våtsone over badekar

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler. Målt fall på flis fra sluk under dusjkabinett til gulv ved før på 15mm. Det er i tillegg 10mm fuget oppkant mot terskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk plassert under badekar og under dusjkabinett.
Det foreligger sjekkliste for utførelse av gulvmembran fra utførende firma.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Sluk er plassert under badekar og under dusjkabinett.

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



Sluk under dusj



Sluk under badekar



Sjekkliste for utført gulvmembran

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speil over og høyskap på siden.
Servant og dusj fra 2026.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte i vegg

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført siden dette ikke er mulig siden våtsoner ligger mot yttervegg.

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

SOKKEL > BAD

TG 3 **Generell**

Tilstandsrapport

Bad som er omsøkt bygget ca 1991. Belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Hvite himlingsplater.
Bad av eldre standard med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.
Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll, baderomsplater er ikke fuget i nerkant og har ikke sokkel list. Noe merker etter svertesopp på vegg og i himling over dusj. Bak dusjkabinett er det en trelekt på veggen.
Fuktsøk på tilgjengelige overflater ga ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

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

Våtrommet og de vanntette sjiktene/membran er 34år og forventet levetid for våtrommet er passert.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Merker/misfarging ved gulv



Svertesopp/mugg i himling på bad

SOKKEL > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt siden badet står foran totalrehabilitering. Det er ikke overgang mellom veggplater og gulvbelegg i hht dagens standard.

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

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

SOKKEL > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom fra byggeår. Vaskerommet fremstår som en råkjeller med pussede murvegger og ubehandlet betong gulv.

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

Vaskerommet tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SOKKEL > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt siden vegger er i betong og fuktmåling med hulltaking ikke er mulig.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og glassdører i overskap. Laminat benkeplate med underlimt servant. Nedfelt koketopp. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Innebygget stekeovn og mikrobølgeovn.
Plater på vegg bak benkeplate.
Komfyrvakt og fuktføler under kjøkkenbenk er montert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenvifte med avkast ut yttervegg

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



SOKKEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvask kum og nisje for komfyr og plass for kjøleskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



SOKKEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med avkast ut yttervegg

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

For hovedplan er det etablert vannrør som plast rør-i-rør med fordelerskap på vegg i vf.
I sokkel er det kobber rør med ukjent årstall. Noen eldre rør i vaskerom

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

De eldste rørene i jern er modne for utskifting. Kobber rør er vurdert fra ca 1990 da bad i sokkelen ble etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Fordelerskap for vannrør hovedplan



Vannrør i vaskerom i sokkel

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i bygget som plastrør.
Eier opplyser at det under kjellergulv er ca 4-5 meter med betongrør.
Toalett på bad i kjeller er etablert i ca 1991 og det er da lagt plast avløpsrør i grunnen frem til dette. Sluk i gulv i vaskerom som eldre sluk

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Sluk i gulv i vaskerom



Støpejernsrør ned i betong gulvet

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

På hovedplan er det montert varmepumpe luft/luft i stuen

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

To stk beredere plassert på vaskerom og i gang i sokkelen.
Beredere fra 2007 og en eldre. Eier opplyser at eldste bereder som er plassert i gang benyttes av leiligheten. Og berederen på vaskerom benyttes av hovedleiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsberederen er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. Det anbefales at du får en installatør til å koble tanken fast til egen bryter.



Eldre bereder



Bereder fra 2007



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 to sikringsskap og inntak i sokkelen.
Automatsikringer i begge skap. Anlegg i sokkelen er vurdert å være fra ca 1990 og på hovedplan er dette oppgradert fra 2017 og til 2024

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hele anlegget er ikke utskiftet og utbedringer på hovedplan er utført i flere omganger

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt mange samsvarserklæringer for utførte arbeider. Noen har lite beskrivelse men det er vurdert at alle arbeider er utført av elektriskfirma.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget for hovedplan og loft er renovert siste årene. For sokkelen er noe elektriskanlegg av eldre dato. Ved renovering i sokkelen anbefales det at elektriskanlegg oppgraderes.



Sikringsskap hovedplan



Sikringsskap sokkel

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslingsanlegg fra Verisure i boligen. 2 stk 6kg brannslukkere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Utenfor soverom i sokkelen



TOMTEFORHOLD

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke observert fuktsikring rundt murer.
Boligen ligger plassert med lite fall mot murer og muren har relativt lav fuktpåkjenning.
Se punkt "rom under terreng"

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som støpte murer

TG 1 Forstøtningsmurer

Flere forstøtningsmurer på eiendommen. Flere av disse er bygget siste årene. Rekkverk på murer ble ferdigstilt i 2025





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør og vannrør i plast. Ukjent når dette ble etablert, men eier mener vann og avløp ble endret da det ble etablert en bolig på del av eiendommen og vei ble lagt om. Dette var ca 1996.
Vann og avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

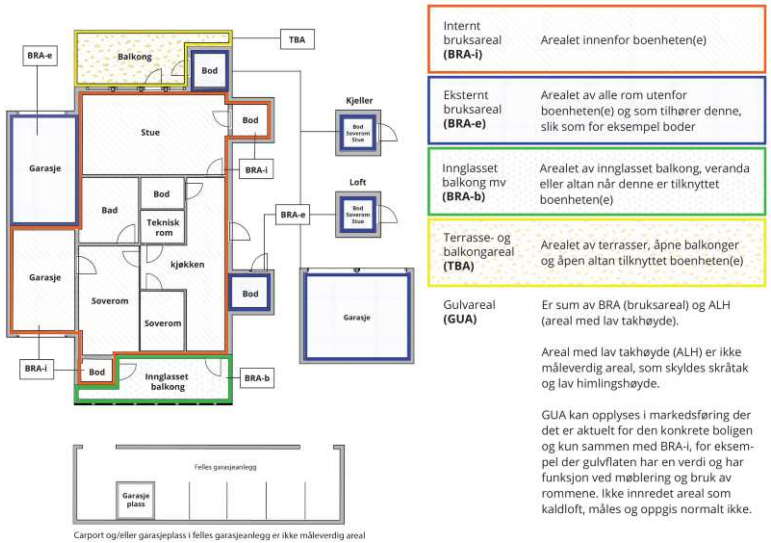
Hva er måleverdig areal?

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

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedplan	67		17	84	43		84
Loft	51			51	15	7	58
Sokkel	52			52			52
SUM	**170**		**17**		**58**	**7**	**194**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Gang, vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, stue		Vinterhage
Loft	Bod, soverom, soverom 2, loftstue		
Sokkel	Bad, stue/kjøkken, vindfang, vaskerom, garasje, soverom		

Kommentar

For loft er høyde på knevegg ca 90cm.
På loft er balkong i nord ca 4m² og balkong i front ca 11m²
På hovedplan er vinterhage vurdert som "glassveranda" og areal er medtatt i bra-b.
Balkong i front på hovedplan er ca 39m² og platt ved inngang ca 4m²
I sokkel er innvendig høyde i stue/bad ca 2,2m og i soverom og vaskerom ca 2,0m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra påbygg og tilbygg på hovedplan og loft.
Det er søkt om godkjent bruksendring av innredning av sokkelen. Dette som del av egen bolig, det er ikke etablert lyd/brannskille mellom boenhetene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt dusjkabinett i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innvendig høyde i sokkelen er ikke i hht dagens krav til boligrom.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger, men bekreftelse fra Brønnøy kommune på godkjent bygg

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Uthus	0	13

Valveien 47B , 8906 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 515
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Fred Arve Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	515		0	486.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valveien 47B

Hjemmelshaver
Johnsen Fred Arve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Valen i et etablert boligområde som i hovedsak består av eneboliger. Boligen har ca. 150 meter til nærmeste dagligvarehandel, ca. 220 meter til sjø og ca. 900 meter til Brønnøysund sentrum. Utsikt mot omkringliggende områder.

Adkomstvei

Privat vei fra kommunal vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trapper og platter. Parkeringsplass og innkjørsel er gruset. Ikke snuplas for bil på egen eiendom.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 169 000	2025	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2025

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår **Kommentar**
2015

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus med tradisjonelt bindingsverk og taksperrer. Isolert bygg med platekledning og gulvbelegg innvendig.
Utvendig liggende bordkledning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	31.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

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 12.03.2026
Johnsen, Fred Arve

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

Fred Arve Johnsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Valveien 47B
8906 Brønnøysund

1813-104/515/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Fargesenteret AS og select og Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Fargesenteret har gjort jobben med gulvet. Comfort har gjort rørarbeidet og celect det elektriske. Snekkerjobben med vegger og tak er det meg selv som faglært snekker..

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

• **Ja**

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

Fargesenteret har gjort jobben med membran, tettesjikt og sluker.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Totalrestaurert hele huset fra alle vegger og tak og bygd på en stor ark med godkjenning av kommunen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Egeninnsats

   Beskrivelse av arbeidet: 10cm glava i vegger, 15 cm i gulv og tak

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

Kloakken har gått tett to ganger på 20 år, grunnet at det er 4,5 m med sollrør under leiligheten, etter å ha hatt rørlegger med kamera i fjor for å sjekke..

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

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

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

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

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

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Brønnøy blikk

   Beskrivelse av arbeidet: Montert stålrør i pipa

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Celect

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strømmen innvendig på hele huset etter totalrestaureringen

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Som jeg har svart på tidligere spørsmål totalrestaurert hele huset

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

Ja kommunen har godkjent arbeidet.

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

- **Ja**

Ja totalrestaurert

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Ja det er godkjent av kommunen

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Ja**

Eiendomsmegler skal sjekke med kommunen om leiligheten er godkjent eller ikke.Hybelleiligheten er nettopp blitt godkjent av kommunen..

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

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

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Brønnøysund elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Etter at el-tilsynet hadde vært her på kontroll, ble det montert jordfeilbryter til badet i leiligheten, pluss skiftet ei ledning på varmtvannstanken i leiligheten og i Hovedhuset merket sikringene i skapet.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Det er tinglyst veirett til eiendommen.
Har ellers de siste to måneder gjort ferdig ved inngangspartiet til leiligheten, satt inn ny ytterdør og snekret en platt for leiligheten, og har fikset den gamle trappa fra mur til treverk og i tillegg gjort ferdig ved hovedinngangen med rekkverk og gjort ferdig trappa..

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	**Valveien 47B, 8906 BRØNNØYSUND**
Dato for energimerking **26.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250370**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187581192**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **515**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **134,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **147,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 248 kWh**



Valveien 47B, 8906 BRØNNØYSUND

Detaljering

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



Valveien 47B, 8906 BRØNNØYSUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 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 utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 06.03.2026
Kontrollør: Kurt-Wiggo Støylen
Anleggsnummer: 2003047-002

Saksnummer: 117030
PIN-kode: 6863

JOHNSEN FRED ARVE
VALVEIEN 47 B

8906 BRØNNØYSUND

Avslutning av sak 117030

Det lokale eltilsyn viser til kontroll av elanlegg i Valveien 47 B, utført den 23.02.2026. Vi har nå mottatt tilbakemelding fra registrert elvirksomhet som bekrefter at påviste feil er utbedret, saken avsluttes derfor fra vår side.

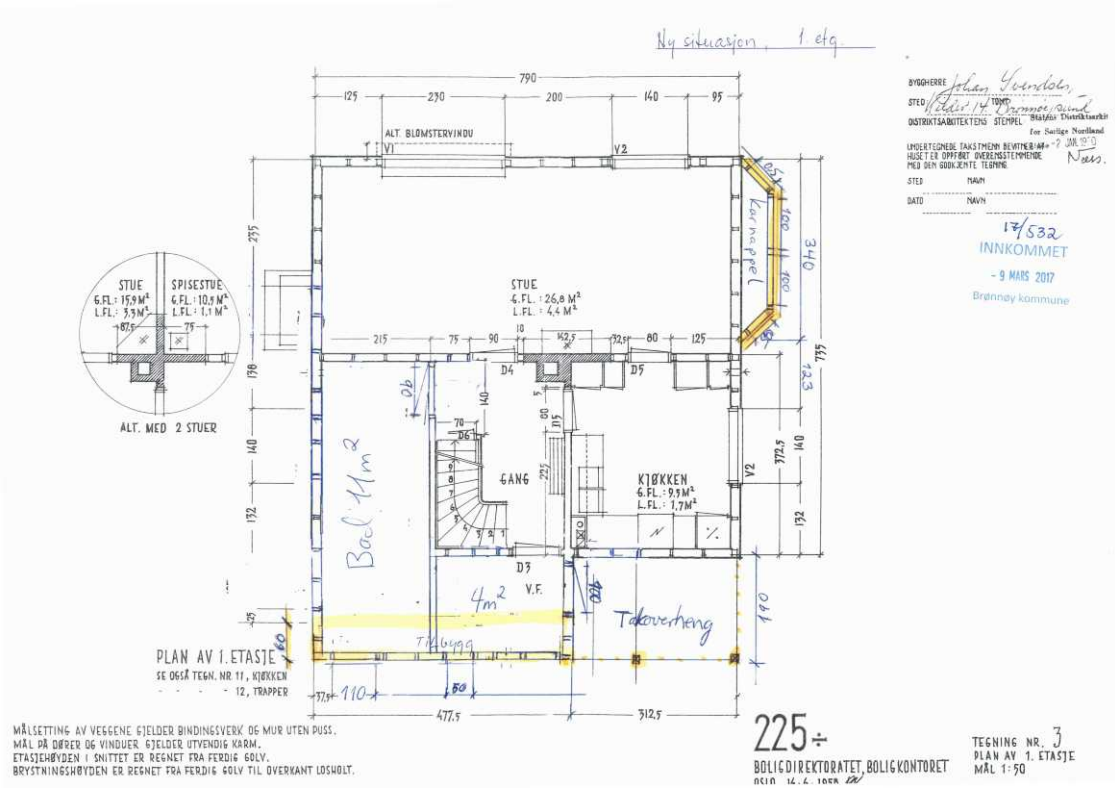
Kontrollen var stikkprøvebasert og det kan ikke utelukkes at anlegget har feil eller mangler utover det som var beskrevet i tilsynsrapporten.

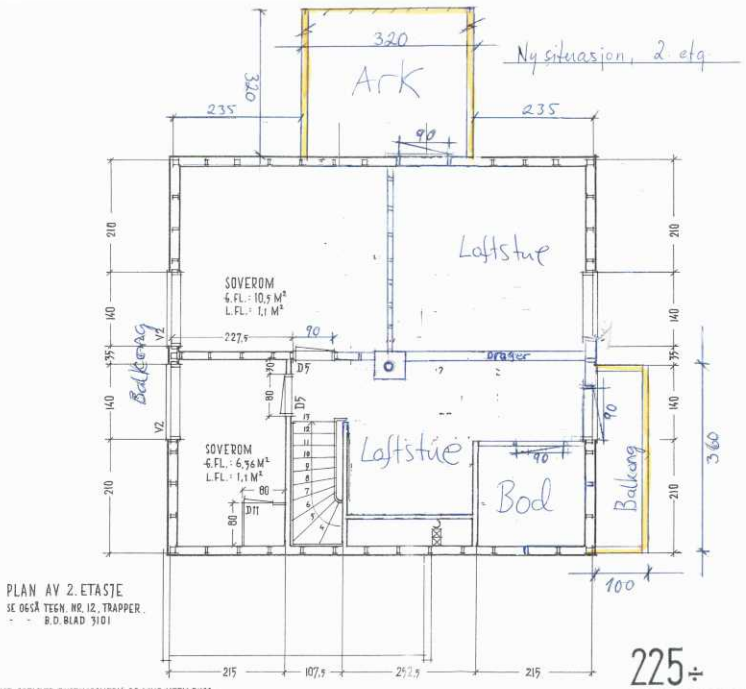
Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kurt-Wiggo Støylen
Tilsynsingeniør
kurt-wiggo.stoylen@linea.no





PLAN AV 2. ETASJE

SE OGSÅ TEGN. NR. 12, TRAPPER.
- - B.D. BLAD 3101

BYGGHERRE Johan Svendsen
STED Kolstad TOMT Bramøy gnr. bnr.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL Bluvpo Distriktsarki for Salten Nordland

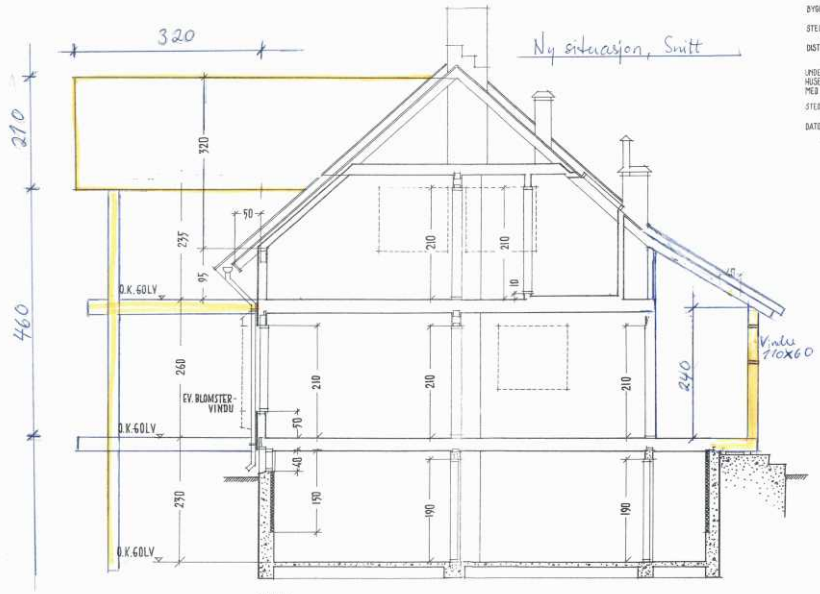
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
Bodø 2. JAN. 1960
Nass.

STED NAVN
DATO NAVN

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

225÷
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 14. 6. 1958

TEGNING NR. 4
PLAN AV 2. ETASJE
MÅL 1:50



SNITT
SE OGSÅ B.D. BLAD 1101
3102
1408

BYGGHERRE Johan Svendsen
STED Kolstad TOMT Bramøy gnr. bnr.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL Salten Distriktsarkitekt for Salten Nordland

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
Bodø 2. JAN. 1960
Nass.

STED NAVN
DATO NAVN

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

225÷
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 14. 6. 1958

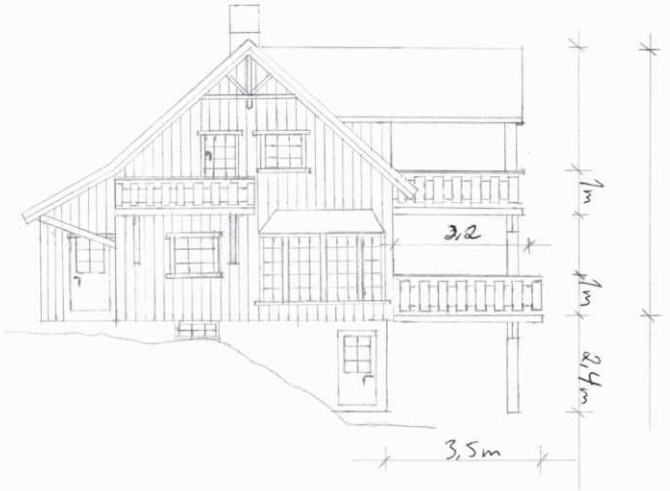
TEGNING NR. 6
SNITT
MÅL 1:50

Ny situasjon



Tegning nr 1.
Fasade mot vest
Mål 1:100

Ny situasjon



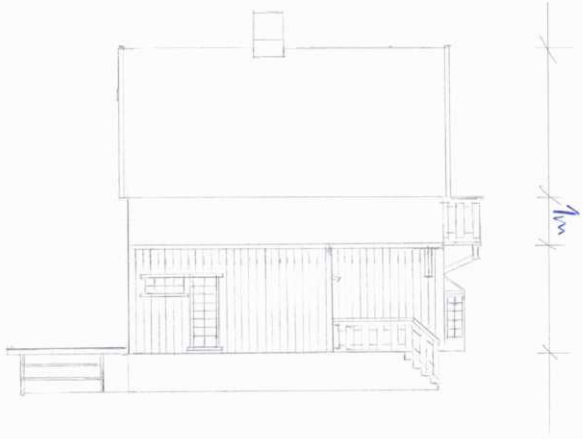
Tegning nr 2
Fasade mot nord
målestokk 1:100

Ny situasjon



Tegning nr 3
Fasade mot Sør

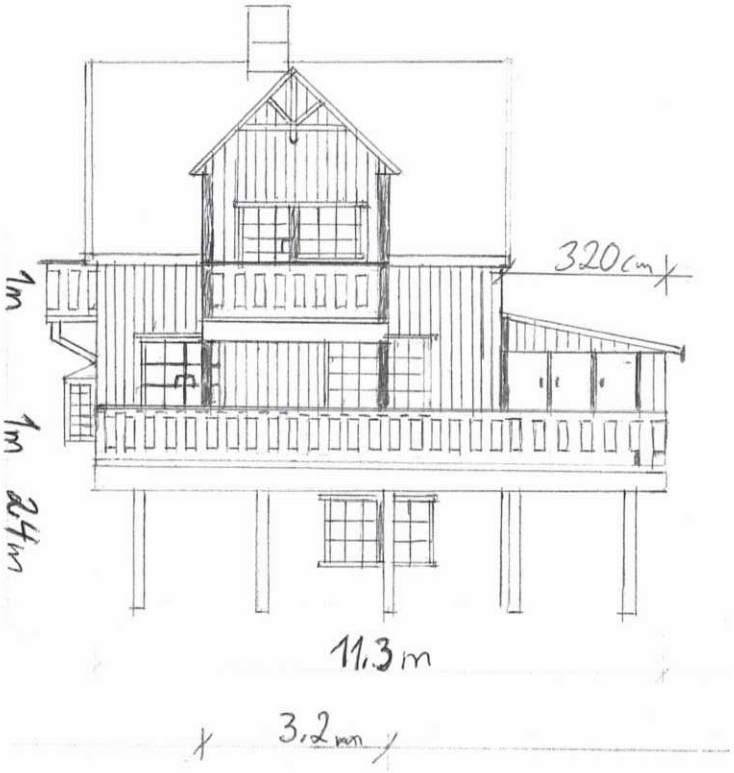
Ny situasjon



Tegning nr 4
Fasade mot Øst

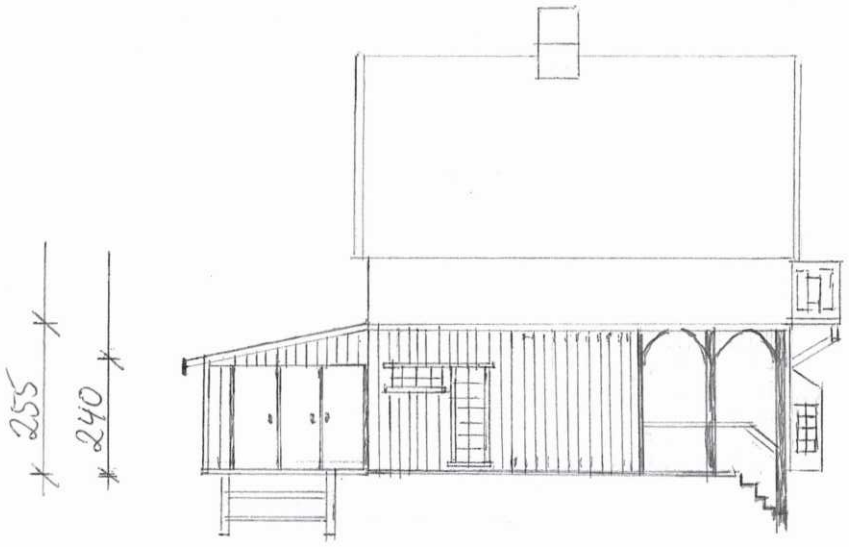
E-1

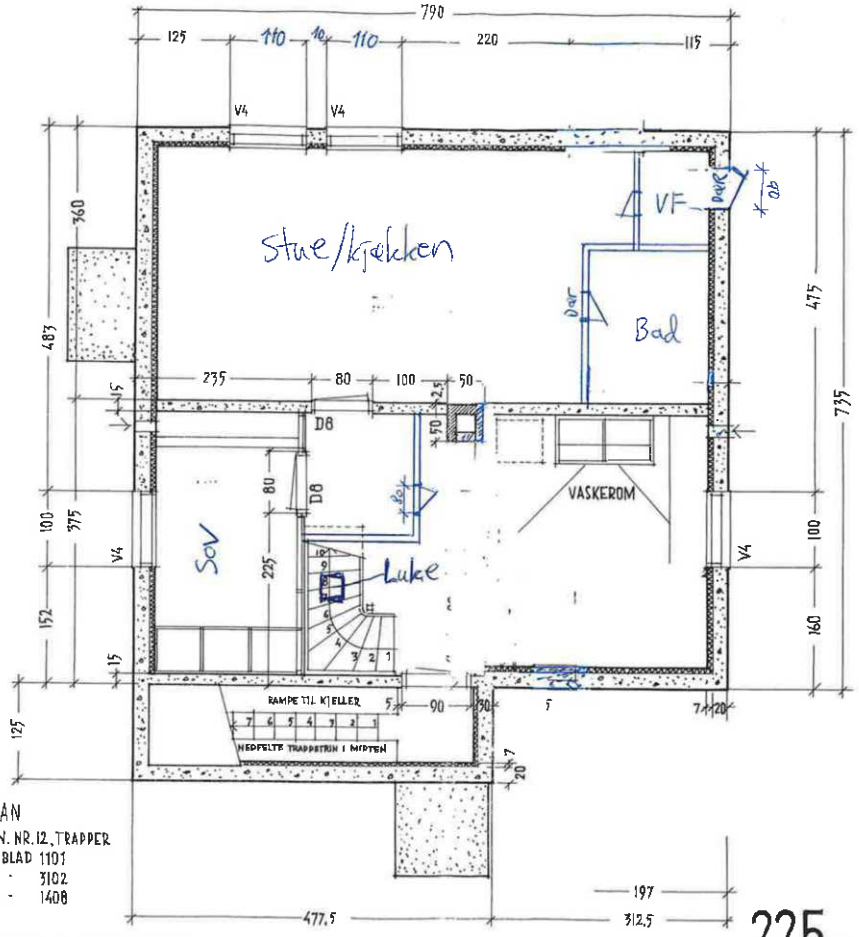
Fasade mot vest



Fasade mot øst

E-2





KJELLERPLAN

SE OGSÅ TEGN. NR. 12, TRAPPER
- - B.D. BLAD 1101
- - - - 3102
- - - - 1408

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIS KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

BYGGHERRE Johan Svendsen
STED: Kløver 14, TOMT Bromsøya Arendal
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL Statens Distriktsarkitekt for Sørlige Nordland

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
Ålesund - 2 JAN 1960
Ness.
STED NAVN
DATO NAVN

Tegning nr. 1.

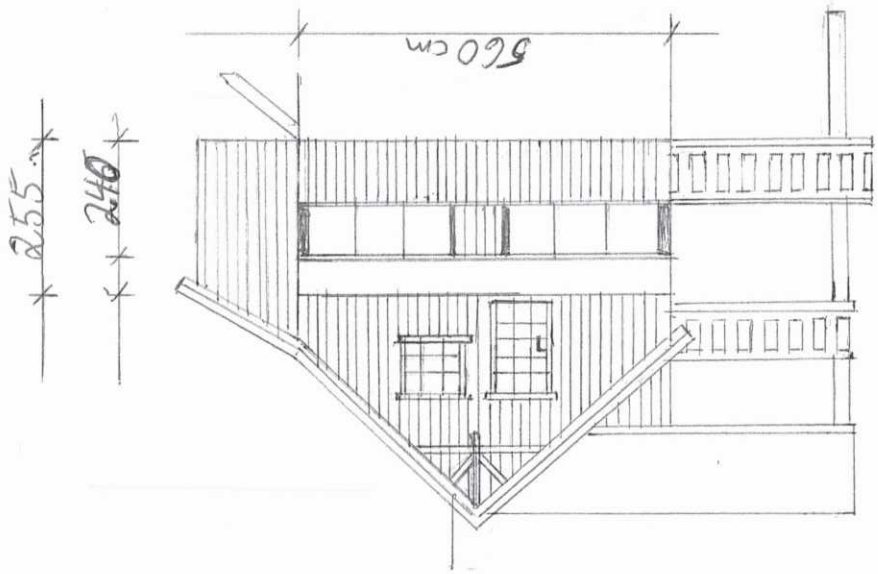
225 ÷

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 14·6·1958

TEGNING NR. 5
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:50

54

BYA = 18 m²
BRA = 17 m²
Hagestue



Fasade mot sør

E-3

Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Fred Arve Johnsen
Valveien 47 B
8906 Brønnøysund

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2017/532-6	Wenche Lill Fagerland, direkte tlf.: 75012516	07.09.2020

Ferdigattest for tilbygg - Valveien 47 B - Gnr/bnr 104/515

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Igangsettingstillatelse er gitt 03.04.2017.

Gjelder: Tilbygg og påbygg bolig

Byggested: Valveien 47B

Tiltakshaver: Fred-Arve Johnsen

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

Merknader: Kommunen har ikke foretatt tilsyn eller befaring.

Med hilsen

Wenche Lill Fagerland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

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

Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Fred Arve Johnsen
Valveien 47 B
8906 Brønnøysund

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2020/1622-4	Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521	09.04.2021

Ferdigattest for tilbygg - "hagestue". Valveien 47B - gnr. 104/515. Tiltakshaver Fred Arve Johnsen.

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse for tilbygg – «hagestue» er gitt 28.09.20.

Tiltakshaver har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Merknader: Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest.

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

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

Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Fred Arve Johnsen
Valveien 47 B
8906 Brønnøysund

Arkivreferanse:	Saksbehandler:	Telefonnummer:	Dato:
2025/5120-4	Jan Roar Jakobsen	75012513	13.01.2026

Ferdigattest - Bruksendring - Gnr/bnr 104/515 - Valveien 47 B

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Rammetillatelse/igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse er gitt.

Gjelder:	Bruksendring sokkel
Byggested:	Valveien 47 B
Tiltakshaver:	Fred Arve Johnsen

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

Merknader:
Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest.

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnoy.kommune.no

Nettsider:
http://www.bronnoy.kommune.no

Telefon:
75 01 20 00

Bankkonto:
4534 05 00117

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.11.2025 kl. 13:46
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Wenche Lill Fagerland
Bruksnummer:	515	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:	BABYLON
Etableringsdato:	11.09.1961
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 515	486,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070368	JOHNSEN FRED ARVE		VALVEIEN 47 B 8906 BRØNNØYSUND	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070368	JOHNSEN FRED ARVE		VALVEIEN 47 B 8906 BRØNNØYSUND	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7264760	371262		486,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.10.2000			
Kart- og delingsforretning				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 104/515	-627,2
Mottaker	1813 - 104/1120	627,2

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	26.10.2000			as	
Grensejustering	00/01447	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/524	-9,7	
		Mottaker	1813 - 104/515	9,7	
Grensejustering	26.10.2000			as	
Grensejustering	00/01447	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/515	-4,5	
		Mottaker	1813 - 104/452	4,5	
Skylddeling	11.09.1961				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/287	-1 110,2	
		Mottaker	1813 - 104/515	1 110,2	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	14.10.2014			1813hjr	30.05.2018
Oppmålingsforretning/grensejustering	14/2288	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/438	-5,8	
		Mottaker	1813 - 104/437	5,7	
		Berørt	1813 - 104/79	0	
		Berørt	1813 - 104/515	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.10.2014			1813hjr	30.05.2018
Annen forretningstype	14/2288	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1813 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1813 - 104/79	0	
		Berørt	1813 - 104/427	0	
		Berørt	1813 - 104/437	0	
		Berørt	1813 - 104/438	0	
		Berørt	1813 - 104/452	0	
		Berørt	1813 - 104/501	0	
		Berørt	1813 - 104/515	0	
		Berørt	1813 - 104/524	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Valveien	5150	47B					Nei
						Grunnkrets	0304 Valhaugen	
						Stemmekrets:	9 BRØNNØYSUND	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020101 Brønnøy	
				7264759	371261	Postnr.område:	8906 BRØNNØYSUND	
						Tettsted:	7542 Brønnøysund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 581 192
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7264763 Øst: 371267
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	26
Bruksareal bolig:	180
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	180
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0

Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	3
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	76	0	76	0	0	0
U01	0	49	0	49	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5150 Valveien 47 B	H0101	Bolig	166	6	Kjøkken	1	1	104/515

Bygningsnr: 187 581 192
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7264763 Øst: 371267
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	8
Bruksareal bolig:	14
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	14
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0

Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 03.04.2017
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 07.09.2020

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	10	0	10	0	0	0
H01	0	4	0	4	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/515

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	070368	JOHNSEN FRED ARVE		VALVEIEN 47 B 8906 BRØNNØYSUND

Bygningsnr: 187 581 192
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7264758 Øst: 371260
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	18
Bruksareal bolig:	17
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	17
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0

Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	1
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 28.09.2020
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 09.04.2021

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	17	0	17	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5150 Valveien 47 B	H0101	Bolig	17	0		0	0	104/515

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	070368	JOHNSEN FRED ARVE		VALVEIEN 47 B 8906 BRØNNØYSUND

Bygningsnr: 300 490 396
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7264749 Øst: 371259
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	15
Bruksareal bolig:	0
Bruksareal annet:	14
Bruksareal totalt:	14
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0

Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	1
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 11.03.2015
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	14	14	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/515

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	070368	JOHNSEN FRED ARVE		VALVEIEN 47 B 8906 BRØNNØYSUND

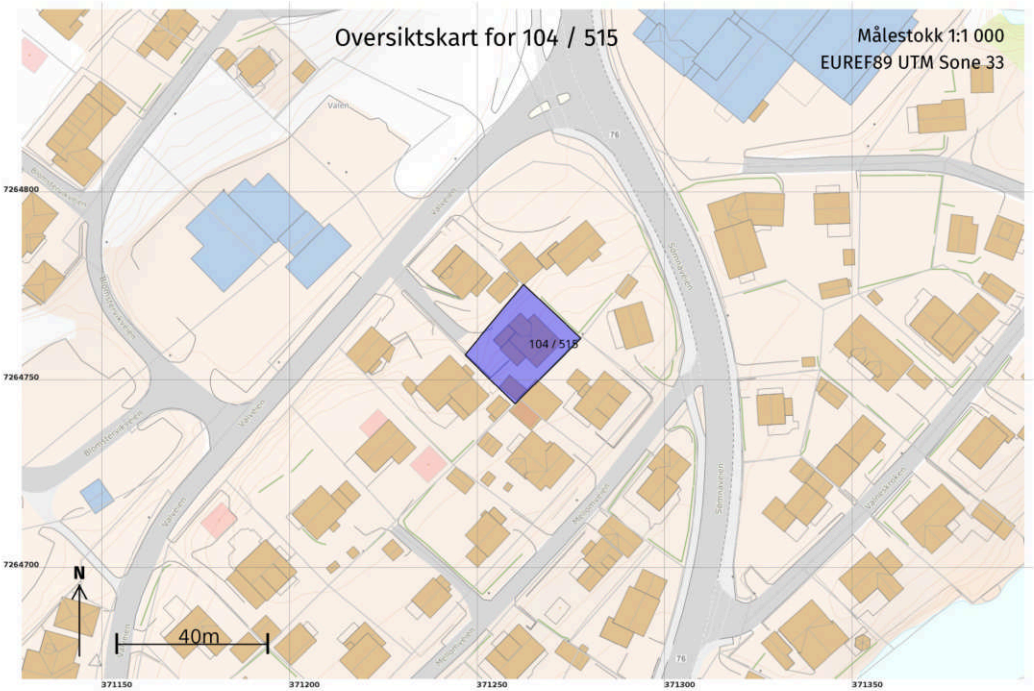
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

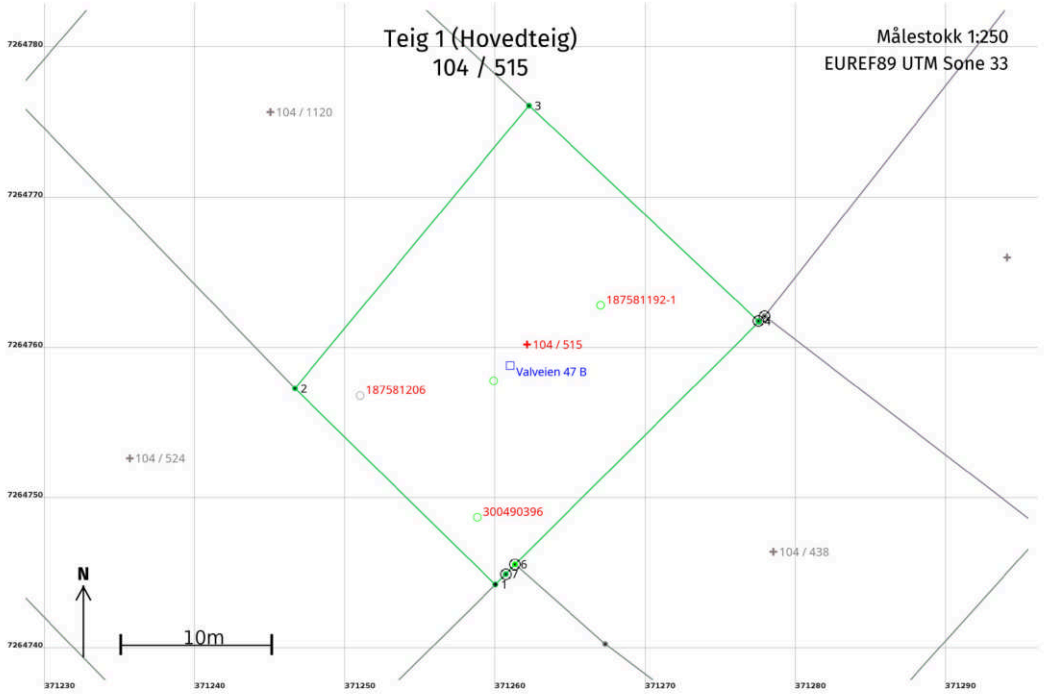
Bygningsnr: 187 581 206
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7264757 Øst: 371251
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	02.11.2009

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/515



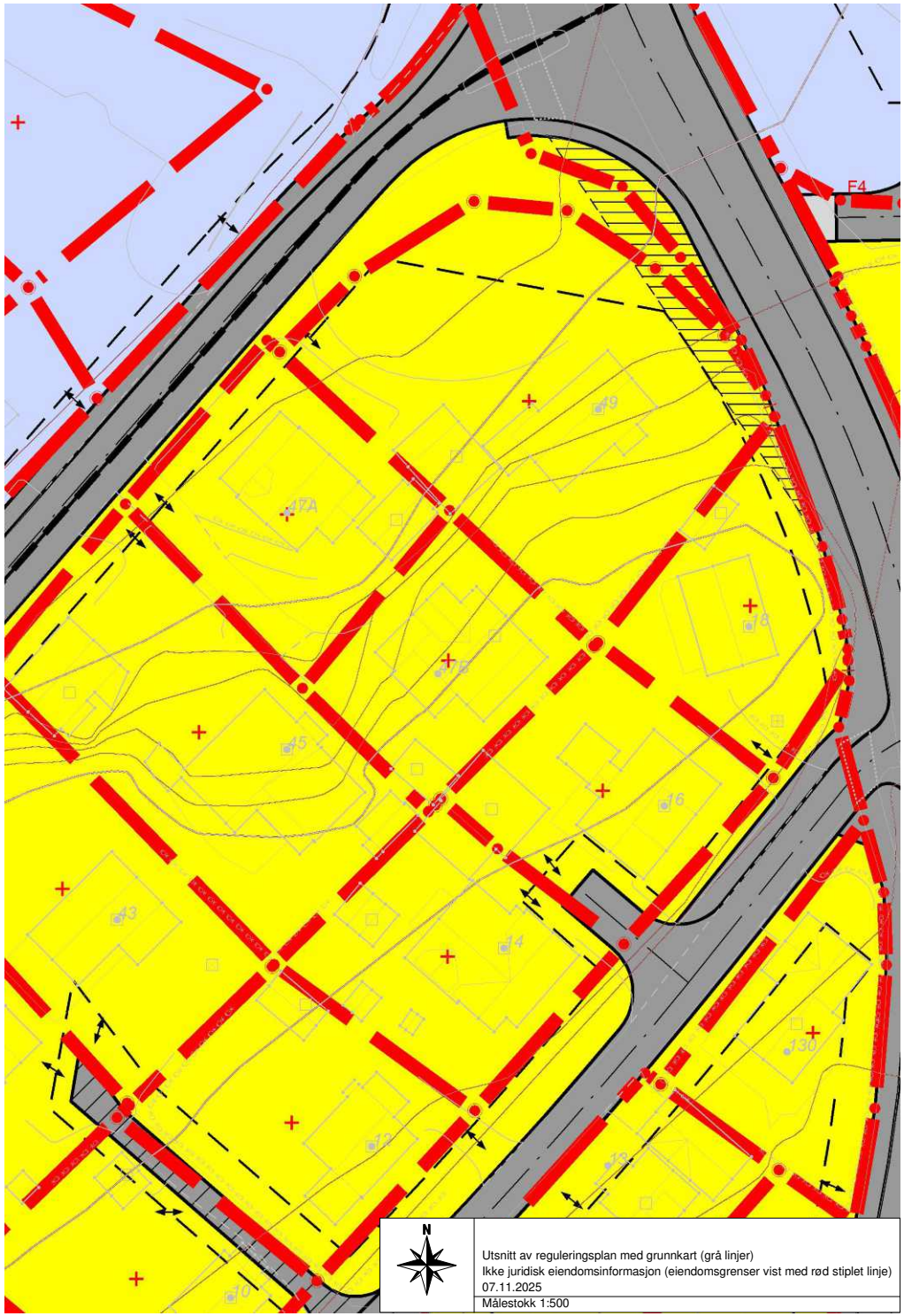


Areal og koordinater

Areal: 486,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7264760 **Øst:** 371262

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7264744,43	371260,00	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	13		
			18,66				
2	7264757,48	371246,66	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		
			24,42				
3	7264776,29	371262,24	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		
			20,95				
4	7264761,95	371277,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			0,06				
5	7264761,91	371277,55	Ukjent	10 Terrengmålt	13		
			22,90				
6	7264745,77	371261,31	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
			0,89				
7	7264745,12	371260,70	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			0,98				



N

Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
07.11.2025
Målestokk 1:500

Returneres til:

TINGLYST
31 JAN. 2006
BRØNNØY TINGRETT
DAGBOKNR.: 185

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1813	BRØNNØY KOMMUNE	104	515			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis
Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

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

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.050.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
988 670 162	SØREN NIELSEN EIENDOM AS	

Doknr: 185 Tinglyst: 31.01.2006 Emb. 070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
070368 [redacted]	FRED-ARVE JOHNSEN	[X] Ja [ ] Nei	
260780 [redacted]	MARY ANN LABRADO	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen 104/515 har vegrett over eiendommen 104/1120 langs sørvestre grense, slik vegen er anlagt pr. dags dato.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Brønnøysund, den 17.01.2006.

Hjemmelshavers underskrift: SØREN NIELSEN EIENDOM AS Grethe Nielsen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: SVEIN EDDE NIELSEN GRETHE NIELSEN | Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 988 670 162

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Jorunn Bjørnå Haugen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: JORUNN BJØRNÅ HAUGEN

Adresse: Skillebotn . 8900 BRØNNØYSUND

2. vitneunderskrift: Rune Knoph | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: RUNE KNOPH

Adresse: THOMASLENNINGA 12A, 8900 BRØNNØYSUND

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 537 Tinglyst: 02.03.2007 Emb. 070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/537/70
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 10:22

Side 1 av 1.

Pkt. 1 og 2. TINGLYST
02 MARS 2007
BRØNNØY TINGRETT
DAGBOKNR.: 537

GRUNNEIERKONTRAKT

Mellom
Valveien 47 A, gnr.104, bnr.1120 i Brønnøy kommune
v/ SØREN NIELSEN EIENDOM AS orgnr.988 670 162 som eier,
og
Valveien 47 B, gnr.104, bnr.515 i Brønnøy kommune
v/ Fred-Arve Johnsen personnr.070368[redacted] og Mary Ann Labrado
personnr.260780[redacted] som eier,
er det inngått følgende naboavtale;

1. Eier av Valveien 47 A gir eiere av Valveien 47 B vederlagsfri tillatelse til å komme nærmere den felles grense enn Plan- og bygningslovens 4m regel angir, i forbindelse med bygging av terrasse i Valveien 47 B. Avstanden fra terrassen i Valveien 47 B og til den felles grense må på ingen måte bli mindre enn 3,5m, konf. Vedlegg 1. Bygningsmyndighetene v/ saksbehandler Bjørn Østbakken bekrefter i brev datert den 25.01.07., konf. Vedlegg 2, at bygging av planlagt terrasse i Valveien 47 B ikke vil få noen direkte følger for eiendommen i Valveien 47 A, slik den i dag er utbygget med bolighus og garasje.
Skulle det senere vise seg at eiendommen i Valveien 47 A får pålegg om tiltak som følge av at terrassen i Valveien 47 B er nærmere nabogrensen enn 4m, plikter eiere av Valveien 47 B å vederlagsfritt fjerne den delen av denne terrassen som er nærmere den felles grense enn 4m. Slik fjerning skal da skje innen en frist på maksimalt 4 uker regnet fra dato da varsel om pålegg ble gitt fra bygningsmyndighetene.

2. Eier av Valveien 47 A gir eiere av Valveien 47 B vederlagsfri vegrett til sin bolig og garasje i et 3m bredt felt langs tomtens sørvestgrense. Eiendomsretten over dette arealet er fortsatt hos Valveien 47 A. Eiere og brukere av Valveien 47 B kan på ingen måte ta seg til rette og parkere i denne passasjen, da den kun skal brukes til trafikkareal, men Valveien 47 B gis rett til 1 stk. biloppstillingsplass rett foran garasjen i Valveien 47 B. Oppkjørselen til Valveien 47 A tillates ikke benyttet av eiere og brukere av Valveien 47 B.

3. Da felles grense mellom Valveien 47 A og 47 B ligger langs en skråning, plikter eiere av Valveien 47 B å påse at hageavfall og annet løst materiell ikke havner utfor denne skråen og ned til eiendommen Valveien 47 A. I tilfelle slikt skjer plikter eierne av Valveien 47 B å fjerne dette straks.

Ikke tegl.

4. Da den nye terrassen i Valveien 47 B blir på den siden av huset som vender mot hovedinngangen i Valveien 47 A, plikter eiere og brukere av Valveien 47 B å ta hensyn ved bruk av terrassen, slik at de ikke blir til sjenanse for eierne i Valveien 47 A. Dersom slikt hensyn ikke tas, har eierne i Valveien 47 A rett til å forlange at den delen av denne terrassen som er nærmere den felles grense enn 4m må fjernes vederlagsfritt innen 4 uker.

5. Denne kontrakten skal tinglyses, og eierne av Valveien 47 B bekoster tinglysingen.

Denne kontrakt med bilag, er utferdiget i 3-tre eksemplarer, en for hver av partene, samt en for tinglysing.

VEDLEGG: 1. Situasjonsplan.
2. Brev datert den 25.01.07. fra bygningsmyndighet.

Brønnøysund, den 08.02.2007.

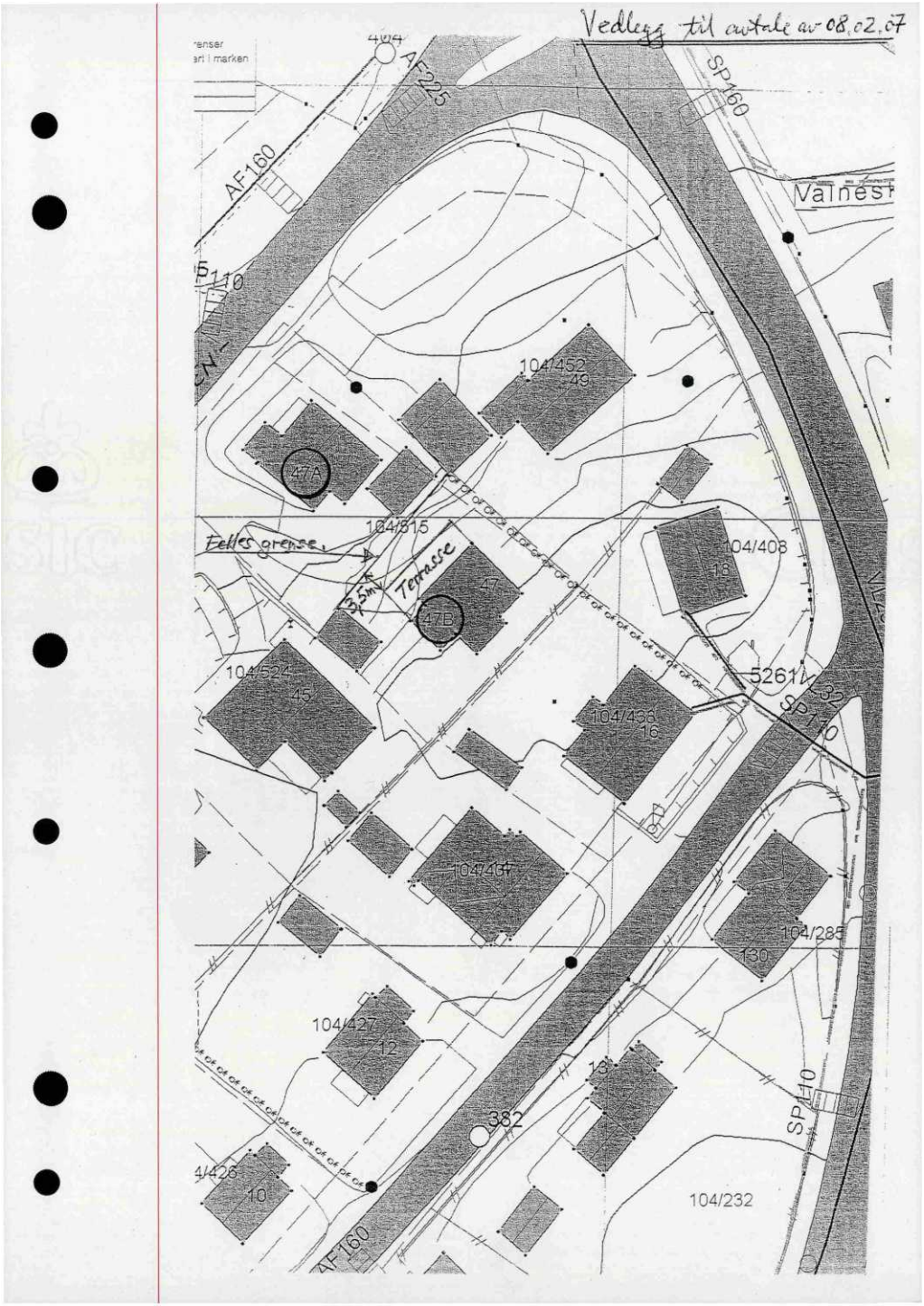
Grethe Heidi Nielsen

SØREN NIELSEN EIENDOM AS
Valveien 47 A, gnr.104, bnr.1120.

Fred-Arve Johnsen / Mary Ann Labrado

Fred-Arve Johnsen / Mary Ann Labrado
Valveien 47 B, gnr.104, bnr.515.

SØREN NIELSEN EIENDOM
Postboks 174 - 8901 BRØNNØYSUND


Vedlegg til avtale av 08.02.07
AF225
SP160
AF160
Valnesf
104/452
49
47A
104/515
Felles grense
Terrasse
35m²
47
47B
104/408
18
104/524
45
5261
SP110
104/436
16
104/464
104/285
130
104/427
12
13
382
SP110
10
104/232
AF160

DAGBOKFØRT
17.AUG81 02661
SORENSKRIVEREN I
BRØNNØY

A V S T A N D S E R K L Æ R I N G

Svendsen Johan, født 21.08.28 ,
Brønnøy kommune , erklærer for seg og etterfølgende
eiere/festere å være forpliktet til å opprettholde
lovlig avstand til egen bygning målt fra planlagt
bygning på naboeiendommen Valveien 45,
g.nr. 104, b. nr. ~~287~~ 624, som skal ligge 3 meter
fra vår felles grense.

Denne erklæring følger av bestemmelsene i bygningslovens
paragraf 70, nr. 2 og kan ikke avlyses uten samtykke av
bygningssjefen i Brønnøy kommune.

Brønnøysund , 16/8-81
sted dato

Johan Svendsen
eier/fester
GNR. 104 BR. 515.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/2661/70
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 10:22

(Stempelm. kr.40.-)

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 2381/ 19 70 - 37/10.

Brønnøy sorenskriverembete

487.

E r k l æ r i n g.

Underskrevne grunneiere i Brønnøy kommune gir med dette Brønn Vassverk A/L rett til uten vederlag å legge ned i grøft hoved ledninger og stikkledninger med tilbehør over våre eiendommer med tilhørende arbeider, transport, kontroll av ledningene og rett til å utføre utbedrings - og reperasjonsarbeider.
Anleggsarbeidet skal foregå over innmark på den tid av året som gir minst avlingsskader.
Eventuelle skader på jord - dreneringssystem og avling skal erstattes av andelslaget.
Som takstinstans for påførte skader godtaes Brønnøy jordstyre.
Denne erklæring blir å tinglyse på våre eiendommer.

Gnr. ____ bnr. ____ Gnr. ____ bnr. ____

Gnr. ____ bnr. ____ Gnr. 105 bnr. 102
Per Joh. Lindseth
Salhus, Brønnøysund.

Gnr. ____ bnr. ____ Gnr. ____ bnr. ____

Gnr. 105 bnr. 7
Blomstervik
Simon Blomstervik

Gnr. 105 bnr. 25
Blomstervik Slip
Jan Blomstervik

Gnr. 105 bnr. 15
Nyrød, Blomstervik
Peder Joh. Slåttøy

~~Gnr. 105 bnr. 99 og 108.~~
~~Nytun~~
~~For Hena Hovde, Thordis Hovde~~
Utgår matrikkelutskrift

Gnr. 105 bnr. 51
Solstad
Alfred Johansen

Gnr. 105 bnr. 161
Utvåg
Henry Utvaag

Gnr. ____ bnr. ____ Gnr. ____ bnr. ____

Gnr. 104 bnr. 515
Babylon
Johan Svendsen

Gnr. 105 bnr. 126
Galgeberget
Einar Kvalø

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2381/70
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 10:21

Gnr. 105 bnr. 100 — Gnr. 105 Bnr. 85

Nordberg — Barseth

Harald Haraldsvik — Iver Torgnesvik

Gnr. 104 bnr. 1, Fnr. 88 — Gnr. 104 bnr. 344 og 420

Tobe — Sømnaveien 125

Ragnar Th. Olsen — Edm. Sande

Gnr. 105 bnr. 72 — Gnr. 105 bnr. 53

Solvoll, Blomstervik — Martin Kristiansen

H. Bekkevold — Fredly, Salhus.

Gnr. 105 bnr. 68 — Gnr. bnr.

Alfred Bolvær

Skoglund.

Gnr. 105 bnr. 171 — Gnr. bnr.

Salhusåsen

Gunnar Dundas

Gnr. 105 bnr. 39 — Gnr. 105 bnr. 189

Hans Lyngøy, — Hans Lyngøy

Skoglund — Skarly.

Gnr. 105 bnr. 94 — Gnr. bnr.

Kristian Johnsen

Haugly

Gnr. bnr. — Gnr. bnr.

Gnr. bnr. — Gnr. bnr.

Gnr. bnr. — Gnr. bnr.

Verdien antas å være ialt kr. 2.000,-.

490

921

Avskrift av dagbok nr. 1512/61 Prt.koll side
Vedlegg til J. nr.
Brønnøy sorenskriverembede 11/9 L. nr.

Brönnöysund kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Valveien g.nr. 104 brnr 287 gate/vei nr.

Parsellen er betegnet Valveien 47 gate/vei nr.

År 19 61 den 21/4 ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av Brönnöysund kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Einar Torjuul

922

Ved forretningen møtte: [1])

Ved forretningen mötte kjöperen Johan Svendsen, ingen naboer og heller ingen representant for selgeren mötte.
Parsellen ligger til regulert gate Valveien og har flgd. grensebeskrivelse:
Fra pkt 1 går grensen i NÖ retning i en lengde av 22.92 m. til pkt 2, her brekker linjen og går mot SÖ i en lengde av 46.55 m. til pkt 3, her brekker linjen og går mot SV i en lengde av 25.5o m. til pkt 4, og her brekker linjen og går mot NV i en lengde av 45.16 m. til pkt 1.
Tomten er innmålt til byens koordinatnett.
Areal: 111o. 2 m2.

Brönnöysund, den 24/8-61

Åsm. Bang

Åsm. Bang, byingeniör

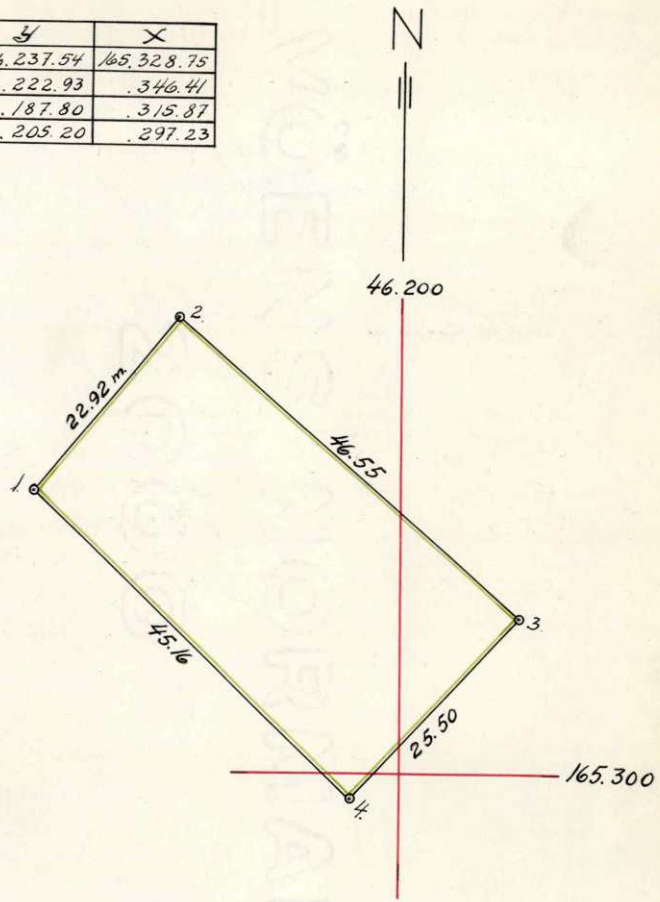
---

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

923.

For inntegning eller innliming av kart.

Pkt.	Y	X
1.	46.237.54	165.328.75
2.	.222.93	.346.41
3.	.187.80	.315.87
4.	.205.20	.297.23



M=1:500.

Brönnöysund, den 18/8-1961

Åsm. Bang, byingeniör

924.

Påtegninger: [1])

Delingen Godkjent

Åsm. Bang

Brønnøysund Bygningsråd

Parsellen har fått gnr. 104, bnr. 515.

[1]) F. eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

969.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1566 1961 - 19/9
Brønnøy sorenskriverembede

~~Skjøte~~
(Stempelmerke kr. 40.-)

S K J Ø T E.

Undertegnede Brønnøysund formannskap skjøter hermed ifølge formannskapsvedtak 9. februar 1960, i overensstemmelse med kommunestyrevedtak av 20. februar 1950, godkjent av fylkesmannen i Nordland 22. mars 1950, til Johan Svendsen, Brønnøysund, født 21. august 1928, en av kommunens eiendom utskilt tomt "Valveien 47" utskilt fra gnr. 104, bnr. 287, hvis grenser og areal er bestemt ved kart- og oppmålingsforretning 21. april 1961, og har fått bnr. 515.

Tomtens størrelse er 1110,2 kvadratmeter. Kjøpesummen er etter en kvadratmeterpris a kr. 3,50 satt til kr. 3.885,70 som er betalt.

Tomten må bebygges med våningshus innen 5 år etter salget. Hvis dette ikke skjer, går tomten tilbake til selgeren mot tilbakebetaling av kjøpesummen uten renter. Kommunen har ingen innløsningsplikt for utført arbeid på tomten. Kjøperen plikter å holde tomten inngjerdet fra den bebygges.

Så lenge tomten er ubebygget kan den ikke selges videre uten formannskapets samtykke.

Tilknytning til vann og kloakk er kommunen uvedkommende.

Omkostninger ved måleforretningen og tomtens overdragelse bæres av kjøperen.

På ovennevnte vilkår skjøtes herved eiendommen Valveien 47, gnr. 104, bnr. 515 i Brønnøysund til kjøperen Johan Svendsen.

Brønnøysund formannskap, den 29. august 1961.

S. M. Gladsø
ordfører

ORDFØREREN I BRØNNØYSUND

Det attesteres at dokumentet er undertegnet i vårt hærvær:

.....

.....

970.

Jeg begjærer tomten gitt bruksnavnet "Babylon".

Johan Svendsen (sign).

.....

.....

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

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: 86250055 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Valveien 47B, 8906 Brønnøysund.
Gnr. 104, Bnr. 515, 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: 86250055
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.03.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no