

Velkommen til

Knausen 1, 8907 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Knausen 1
8907 Brønnøysund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1996
BRA/BRA-i	185 / 185 m²
Soverom	6

Energimerke 

Velkommen til Knausen 1 - en lys og trivelig enebolig med fin beliggende på Mosheim. Det er ca. 1,1 km til butikker, ca. 2,2 km til Salhus skole og ca. 3,7 km til Brønnøysund sentrum.

Boligen ble oppført i 1996 som en tomannsbolig, men ble ombygd til enebolig i ca 2011. I hovedetasjen finner du stue, kjøkken og bad oppusset i 2009, bod og to soverom, mens i sokkeletasjen er det stue, kjøkken, bad, bod og fire soverom. Det er satt inn trapp mellom etasjene slik at det er intern forbindelse. Boligen fremstår med pen standard, men det kan påregnes noe vedlikehold og modernisering.

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
Knausen 1, 8907 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 106, Bnr. 104, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 320 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 000,-

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

Sum omkostninger kr 106 090,- 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 22 804,- pr. år 2025
Det er 3 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 9 328 per år fordelt på 6 terminer, faktureres av Søndre Helgeland Miljøverk IKS.

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: 185 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 132 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
6
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
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 945 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten består av to teiger på hhv. 797,6 kvm (hovedteig) og 147,4 kvm. Opparbeidet tomt med gruset parkering. Innkjørsel og parkering for begge etasjene. Opparbeidet plen, busker og bed, samt treplatter på bakken.

Byggegrunn er fjell med utsprengt byggegrunn. Grunnmurer mot terreng i vest og deler av veggene i nord og sør. Utvendig pusset og synlig grunnmursplast under bakkenivå. Innvendig er murer utlektet og platekledt. Drenering fra byggeår. Det er opplyst at deler av drenering mot sør-vest er renovert/skiftet i 2010. Vann og avløpsledninger som plastrør fra byggeår.

Byggeår
1996 ifølge kommunen. Ombygd ca 2011 ifølge selger.

Innhold
Hovedetasje
BRA-i 95 m²: Vindfang, hall, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

Sokkeletasje
BRA-i 90 m²: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 4 soverom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- I hovedetasjen er ett opprinnelig soverom innlemmet i større stue.
- I sokkeletasjen er det etablert et ekstra soverom i opprinnelig spisestue.

Endringene utløser ikke søknadsplikt.

Standard
Bolig fra Varmbohus som opprinnelig var bygget som en horisontaldelt tomannsbolig. I ca 2011 ble boligen slått sammen til en enebolig. Boligen ble også da noe ombygget og renovert i ca 2009 til ca 2013.

Moderniseringer:
2009: Bad på hovedplan er renovert. Nytt kjøkken.
2010: Ny drenering på deler av boligen i sørvestre hjørne.
2011: Opphevet seksjonering, satt inn trapp mellom etasjer. Endret romløsning i sokkel. Montert nye røykrør i pipe og ny vedovn i sokkel. Montert varmepumpe luft/luft.
2013: Oppgradering av bad i sokkelen.
2016: Montert vv-beredere direkte på elnettet.
2019: Noe ny kledning på vegg mot sør.
2023: Montert downlight i stue på hovedplan, noen nye kontakter og nye taklys. Renovert vf med nytt gulv med varmefolie og ny ytterdør. Nytt dekke ved inngangsdør og balkong. Nye innerdører på hovedplan.

Kjøkken hovedplan:
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate.
Montert laminatplater på vegg bak benkeplate som beskyttelse. Heldekkende oppvask kum i metall. Oppvaskmaskin, nedfelt koketopp

og integrerte hvitevarer slik som stekeovn og dampovn. Skap for innebygget kjøleskap. Kjøleskap er ikke montert. Kjøkkenhette over koketopp.

Kjøkken sokkel:
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkken virker å være noe ombygget i forbindelse med montering av trapp mellom etasjene. Frittstående komfyr, integrert oppvaskmaskin og nedfelt oppvask kum i metall. Kjøkkenventilator med avkast ut vegg.

Bad hovedplan:
Vegger med baderomsplater og malte himlingsplater, gulv med gulvbelegg og nedstøpte varmekabler. Dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett og baderomsinnredning med to stk servanter. Mekanisk avtrekk i himling.

Bad/vaskerom sokkel:
Himlingsplater i himling. Vegger med våtromstapet fra byggeår og baderomsplater fra 2013. Varmekabler i gulv og gulvbelegg fra byggeår. Membran på gulv som vinylbelegg. Plast sluk i forkant av badekar. Badekar, baderomsinnredning med heldekkende servant med to kummer. Toalett og tilkobling for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft under dørblad.

Innvendige overflater:
Himlingsplater i innvendig tak. Vegger har malte flater, veggplater og malt trepanel. Gulvbelegg, teppefliser og parkett på gulv. Etasjeskille er trebjelkelag mellom etasjene. Malt tretrapp med tette stusstrinn. Beisede/lakkerte trinn og håndlist. Innerdører som hvite slette dører på hovedplan. Disse er fra 2023. I sokkel er det lakkerte/malte dører i heltre furu fra byggeår

Pipe og ildsted:
Det er opplyst at det er satt inn nytt røykrør i elementpipen i 2011
Vedovn med glassplate under i sokkelen. Feieluke i sokkelen.

Vannledninger:
Vannrør som kobberrør fra byggeår. Det er også ettermontert plast rør (rør-i-rør) med samleskap på bod på hovedplan. Her er vannrør som er vurdert å tilhøre bad på hovedplan. I sokkelen er det montert ett fordelerskap i vegg bak kjøkken innredning. Denne er vurdert å tilhøre kjøkken på hovedplan og kjøkken i sokkel. Rørkurser er ikke merket.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast, ikke synlig for kontroll med unntak av avløpslufting på krypeloft.

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

Varmtvannstank:
To stk vv-beredere på ca 200 ltr. Begge plassert på boder med sluk under. Tilkoblet elnettet med fast kobling som ble utført i 2016. Beredere fra byggeår

Elektrisk anlegg:
Det er to stk sikringsskap i boligen siden dette tidligere var en tomannsbolig. Noe endret og oppgradert i perioden 2009 til 2011. men ingen dokumentasjon av dette foreligger.

Branntekniske forhold:
På hovedplan er det husbrannslange montert i bod. For sokkel er det
6kg brannslukker. Godt med røykvarslere i boligen.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Noe mindre mose på tak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tekking og undertak.
- Nedløp og beslag: Takrenner er gamle og har enkelte mindre lekkasjer i enkelte skjøter. Det mangler snøfangere og tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Veggkonstruksjon: Kledning går stedvis ned til terreng/treplatter. Det er registrert spredte råteskader i vindski, omrammingsbord på vindu/dør og i håndtre på altan.
- Takkonstruksjon/loft: Ved gjennomføringer er det merker etter tidligere lekkasjer/fuktinntrengning. Tørt ved befaring. Ved raft er det noe begrenset ventilering av krypeloft.
- Dører: Balkongdør har påbegynnende råteskader og flassende maling.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Fuktsikring og drenering: For deler av drenering er halve forventet levetid passert.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen.
- Trapper: Det er noen manglende spiler på rekkverk og delvis over 10 cm mellom monterte spiler.
- Bad hovedplan: Det er registrert fuktskader på baderomsplater i dusjnisje. Våtromsplater er montert uten bruk av hjørnelist i dusjhjørne. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Eier opplyser at det tidligere var dusjkar limt mot vegg i dusjen. Dette er fjernet og dusjen benyttes ikke av dagens eier. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er påvist skader på membran i dusjvegg. Hulltaking er ikke utført siden tilgjengelige våtsoner ikke er tilgjengelige fra bakside.
- Bad/vaskerom sokkel: Det er våtromstapet på vegg i våtsone. Våtromstapeten er fra byggeår og forventet levetid er passert. Baderomsplater er ikke kontrollert i nedkant siden de er dekket av innebygget badekar. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membran.
- Kjøkken hovedplan: Kjøkkenhetten har egen motor men er tilkoblet sentralavtrekket i boligen.
- Vannledninger: For kobberrør er det vurdert at halve forventet brukstid er passert. Fordelerskap for vann i vegg bak kjøkken har ikke overløp til sluk eller montert lekkasjevarsling. Varerør i kjøkkenbenk er ikke tettet med endemuffer

- Varmepumpe: Eier opplyser at det er noe lagerstøy fra inne- og utedel.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales utvidet tilstandsrapport for el-anlegget. Dette siden det er utført flere endringer på anlegget siden byggeår og det foreligger veldig få samsvarserklæringer på utførte arbeider.

TG3 - Utvendig:
- Takoverbygg nord: Taktekket av shingel har skader i nerkant og fuktighet kan da komme inn på trevirke med påfølgende råteskader. Metalltak har store skader. ingen av takene har beslag/tetting mot vegg, og de mangler takrenner.
- Vinduer: Enkelte vinduer/glasslister har råteskader. Noe råteskader på
omrammingsbord. Det er ikke montert beslag over vinduer.

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. 1: Feil fall mot sluk på bad 2. etg. Der er det også fjernet dusjbunn og glassvegger, så dusj er ikke i bruk pr i dag.

Pkt. 2: Bad hovedetasje, 2009: Gulv (støp, avretting og belegg) utført av Fargesentret AS. Elektrisk og røropplegg/-tilkobling er utført av YIT avd. Brønnøysund. Bad sokkeletasje, 2013: Elektrisk arbeid utført av Brønnøysund Elektriske AS. Røropplegg/-tilkobling utført av Caverion Norge AS avd. Brønnøysund. Ref. tidligere eier. Egeninnsats knyttet til montering av våtromsplater og innredning.

Pkt. 5: Bytte av ytterdør 2. etg. i 2023.

Pkt. 7: Byttet terrassebord på balkong og inngangsparti 2. etg. i 2024, utført av ufaglært.

Pkt. 8: Litt skjevhet i gulv på kjøkken i hovedetasjen. Takstmann angir juli 2020 at det er sprekk i mur tilhørende overbygg til inngangsparti i sokkel. Ref. tidligere eier.

Pkt. 11: Ble byttet drenering og fyllmasse sør-vestlige hjørne i 2010.

Pkt. 13: Har hatt musefeller på mørkeloft siden vi flyttet inn. Ref. tidligere eier: "Har observert mus på kaldloft. Har hatt feller utplassert etter første tilfellet. Ikke noe som tilsier at det har vært mer enn enkelttilfeller. I juli 2020 er det observert ekskrementer på kaldloft, takstmann mener det kan være fra røyskatt. Har vært tilfeller der trost har hatt rede på taket." Høsten 2024 ble det fanget en mus der oppe.

Pkt. 14: Noe klukkelyder og treg drenering i avløp ved stort forbruk/avløpsvann (fra vasker, oppvaskmaskin og vaskemaskin samtidig).

Pkt. 17: Varmepumpe moden for utskifting. Avtrekksaggregat skulle hatt seg en service.

Pkt. 19: Ifm piperehabilitering og montering av nytt ildsted i sokkeletasjen, ble det anmerket at feieluke ikke hadde tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Forholdet er utbedret ved å montere plater for å øke avstand fra feieluke til brennbart materiale. Ref. tidligere eier.

Pkt. 23: Montert downlights, nye stikk i stue (2. etg) i 2023. Montert varmefolie i yttergang 2. etg. i 2024. Utført av ufaglært.

Pkt. 37: Liten vedbod i dårlig forfatning.

Pkt. 39: Varmepumpe er over forventet levetid, så må påberegnes å byttes. Er i bruk pr. i dag.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon som w-takstoler med luftet kaldt loft. Det er etablert gangvei/lager i midten langs mønet. Takrenner og nedløpsrør i plast fra byggeår. Noe takstige på tak Taktekke som betongtakstein fra byggeår. Undertak som diffusjonstett undertak av tynne plater. På vegg mot nord er det tilbygget en liten bod/vedskjul med tak over. Det er også bygget tak over inngangsdøren i sokkelen. Tak over inngangsdør med tretro og pappshingel.

Veggkonstruksjon:
Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Liggende malt kledning. På vegg mot sør er nedre del av kledning opplyst å være skiftet av tidligere eier i ca 2019.

Vinduer:
Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Hovedinngangsdør som malt dør i tre fra 2023. Inngangsdør i sokkel som teak dør fra byggeår. Balkongdører i malt tre med 2-lags glass, fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Balkong utenfor stue på hovedplan. Terrasse på bakken på 3 sider av boligen. Balkong og platt utenfor stue fra byggeår. Platter forøvrig med ukjent årstall. Nytt dekke på inngangsplatt i 2024 Ukjent fundamentering på platter på bakken. Inngangsplatt er fundamentert på tidligere inngangstrapp og balkong har betongfundament. Tretrapp og rampe til inngang på hovedplan. Mindre trapp mellom treplatter.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende på Mosheim. Det er ca. 1,1 km til butikker, ca. 2,2 km til Salhus skole og ca. 3,7 km til Brønnøysund sentrum.

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 midlertidig brukstillatelse datert 27.03.96, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Det foreligger ingen tegninger, vedtak om ombygging, brukstillatelse/ferdigattest eller annet som kan dokumentere at ombygging av boligen fra tomannsbolig til enebolig er omsøkt og godkjent av kommunen. Kommunen bekrefter følgende: "I forbindelse med sletting av seksjonering, er boligen matrikulert som enebolig". I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Oppvarming
Varmepumpe luft/luft med to stk innerdeler. I tillegg vedfyring og elektrisk oppvarming. 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.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet. Boligens areal i sokkel var tidligere en separat boenhet, som nå er innlemmet i hoveddelen, men som fortsatt fremstår som en separat 5-roms leilighet. Det er etablert intern forbindelse med hoveddelen ved å sette inn trapp mellom etasjene, og begge leiligheter kan lovlig leies ut.

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 er regulert til boligformål i reguleringsplan for Salhus nordre del med plan-ID 2005007, datert 25.11.05. Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 083 516,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 334 064,-.

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. 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
Martin Moe Kolsvik og Lotte Brevik

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring

•Vend Marketplaces (Finn.no)

•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-11-2025 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 05.11.25
Selgers egenerklæring, datert 29.10.25
Energiattest, datert 05.08.20
Bygningstegninger, datert 28.11.94
Midlertidig brukstillatelse, datert 27.03.96
Matrikkelrapport, datert 17.10.25
Målebrev, datert 01.11.93
Grunnkart, datert 17.10.25
Reguleringsplan, datert 21.10.25
Reguleringsbestemmelser, datert 25.11.05
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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


























LILLESØSTER



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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 106, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 05.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13960-1752 **Referansenummer:** AS1475

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

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

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra Varmbohus som opprinnelig var bygget som en horisontaldelt to-mannsbolig. I ca 2011 ble boligen slått sammen til en enebolig. Boligen ble også da noe ombygget og renovert i ca 2009 til ca 2013.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon som w-takstoler med luftet kaldt loft. Det er etablert gangvei/lager i midten langs mønet.
Taktekke som betongtakstein fra byggeår. Undertak som diffusjonstett undertak av tynne plater.
Taket er inspisert fra takfot.
Takrenner og nedløpsrør i plast fra byggeår.
Noe takstige på tak
Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Liggende malt kledning.
På vegg mot sør er nedre del av kledning opplyst å være skiftet av tidligere eier i ca 2019.

Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedinngangsdør som malt dør i tre fra 2023.
Inngangsdør i sokkel som teak dør fra byggeår.
Balkongdører i malt tre med 2-lags glass, fra byggeår.

Balkong utenfor stue på hovedplan. Terrasse på bakken på 3 sider av boligen.
Balkong og platt utenfor stue fra byggeår. Platter forøvrig med ukjent årstall. Nytt dekke på inngangsplatt i 2024
Ukjent fundamentering på platter på bakken. Inngangsplatt er fundamentert på tidligere inngangstrapp og balkong har betongfundament.
Tretrapp og rampe til inngang på hovedplan. Mindre trapp mellom treplatter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater som:
Himlinger som himlingsplater.
Vegger som malte vegger, veggplater og malt trepanel.
Gulv som gulvbelegg, teppefliser og parkettgulv.

Etasjeskille som trebjelkelag mellom etasjene.
Målt høydeavvik i stue/kjøkken/gang på 11mm som er bra,

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

Det er opplyst at det er satt inn nytt røykrør i elementpipen i 2011
Vedovn med glassplate under i sokkelen. Feieluke i sokkelen.

Malt tretrapp med tette stusstrinn. Beisede/lakkerte trinn og håndlist.

Innerdører som hvite slette dører på hovedplan. Disse er fra 2023.
I sokkel er det lakkerte/malte dører i heltre fure, fra byggeår

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad med gulvbelegg og baderomsplater. Bad er opplyst å være renovert i 2009 med nye varmekabler, nytt gulvbelegg og baderomsplater på vegger. Toalett med innebygget sisterne, dusj på vegg og baderomsinnredning.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

Bad/vaskerom:
Bad fra byggeår som i 2013 fikk nye veggplater på vegg bak servant og badekar. Det ble også montert ny baderomsinnredning med dobbel servant.
Tilkobling for vaskemaskin og toalett i rommet.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

KJØKKEN Gå til side

Sokkel:
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkken virker å være noe ombygget i forbindelse med montering av trapp mellom etasjene.
Frittstående komfyr, integrert oppvaskmaskin og nedfelt oppvask kum i metall.

Hovedplan:
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Montert laminatplater på vegg bak benkeplate som beskyttelse.
Heldekkende oppvask kum i metall. Oppvaskmaskin, nedfelt koketopp og integrerte hvitevarer slik som stekeovn og microbølgeovn. Frittstående kjøleskap. Skap for innebygget kjøleskap. Kjøleskap er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som kobber rør fra byggeår. Det er også ettermontert plast rør (rør-i-rør) med samleskap på bod på hovedplan. Her er vannrør som er vurdert å tilhøre bad på hovedplan.
I sokkelen er det montert ett fordelerskap i vegg bak kjøkken innredning. Denne er vurdert å tilhøre kjøkken på hovedplan og kjøkken i sokkel.
Rørkurser er ikke merket.
Avløpsrør av plast, ikke synlig for kontroll med unntak av avløpslufting på krypeloft.

Ventilasjon i boligen som naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Varmepumpe luft/luft med to stk innedeler.

2 stk vv-beredere på ca 200 ltr. Begge plassert på boder med sluk under.
Tilkoblet elnettet med fast kobling som ble utført i 2016. Beredere fra byggeår

Det er to stk sikringsskap i boligen siden dette tidligere var en to-mannsbolig.
Noe endret og oppgradert i perioden 2009 til 2011, men ingen dokumentasjon av dette foreligger.

På hovedplan er det husbrannslange montert i bod. For sokkel er det 6kg brannslukker.
Godt med røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er fjell med utsprengt byggegrunn.

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Beskrivelse av eiendommen

Drenering ved murer fra byggeår. Det er opplyst at deler av drenering mot sør-vest er renovert/skiftet i 2010.
Grunnmurer mot terreng i vest og deler av veggene i nord og sør.
Utvendig pusset og synlig grunnmursplast under bakkenivå.
Innvendig er murer utlektet og platekledt.
Vann og avløpsledninger som plastrør fra byggeår. Tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

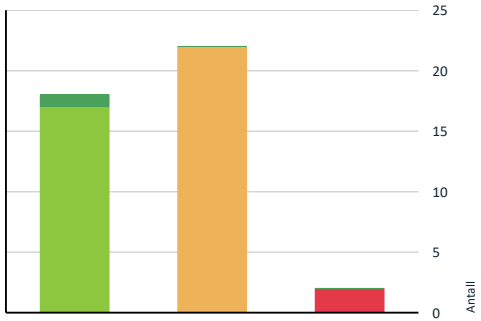
Enebolig

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

Dagens byggetegninger viser ikke boligen som enebolig men som opprinnelig to-mannsbolig.
Kommunen bekrefter at følgende: "I forbindelse med sletting av seksjonering, er boligen matrikulert som enebolig"

Sammendrag av boligens tilstand

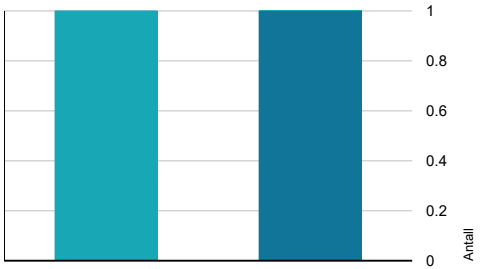
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca 8°.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takoverbygg i nord	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Hovedplan > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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 har noe etterslep på vedlikehold utvendig.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Bad på hovedplan er renovert. (informasjon tidligere takst)
2009	Modernisering	Nytt kjøkken på hovedplan. (informasjon tidligere takst)
2010	Modernisering	Ny Drenering på deler av boligen i sør-vestre hjørne. (informasjon tidligere takst)
2011	Modernisering	Opphevet seksjonering, satt inn trapp mellom etasjer. (informasjon tidligere takst)
2011	Modernisering	Endret romløsning i sokkel. (informasjon tidligere takst)
2011	Modernisering	Montert nye røykrør i pipe og ny vedovn i sokkel (informasjon tidligere takst)
2013	Modernisering	Oppgradering av bad i sokkelen. (informasjon tidligere takst)
2011	Modernisering	Montert varmepumpe luft/luft. (informasjon tidligere takst)
2016	Modernisering	Montert vv-beredere direkte på elnettet. (informasjon tidligere takst)
2019	Modernisering	Noe ny kledning på vegg mot sør. (informasjon tidligere takst)
2023	Modernisering	Montert downlight i stue på hovedplan, noen nye kontakter og nye taklys.
2023	Modernisering	Renovert vf med nytt gulv med varmefolie og ny ytterdør. Nytt dekke på platt ved inngangsdør. Nye innerdører på hovedplan.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke som betongtakstein fra byggeår. Undertak som diffusjonstett undertak av tynne plater.
Taket er inspisert fra takfot.

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

Noe mindre mose på tak, men anses som normalt i hht alder.

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

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport





TG 3 Takoverbygg i nord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

På vegg mot nord er det tilbygget en liten bod/veskjul med tak over. Det er også bygget tak over inngangsdøren i sokkelen.
Tak over inngangsdør med tretro og pappshingel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Taktekket av shingel har skader i nerkant og fuktighet kan da komme inn på trevirke med påfølgende råteskader.
Metalltak har store skader.
ingen av takene har beslag/tetting mot vegg. Og de mangler takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader i shingeltak



Skadde takplater over bo

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast fra byggeår.
Noe takstige på tak

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er gamle og har enkelte mindre lekkasjer i enkelte skjøter. Det anbefales snøfangere for sikring mot nedfall av snø fra taket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.



Takstige rekker ikke opp til pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Liggende malt kledning. På vegg mot sør er nedre del av kledning opplyst å være skiftet av tidligere eier i ca 2019.

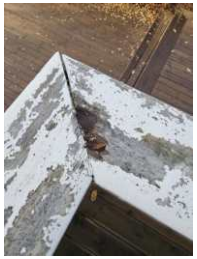
Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Kledning går stedvis ned til terreng/treplatter. Det anbefales god klaring fra bakken til nedre kant av kledning.
Det er registrert spredte skader i vindski, omramningsbord på vindu/dør og i håndtre på altan. Ved skade i trevirke kan dette utvikle seg og kledning og bakenforliggende konstruksjoner kan ta skade.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.


Ikke registrert musesperre bak kledning


Råte i håndlist


Råte i vindskie

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som w-takstoler med luftet kaldt loft. Det er etablert gangvei/lager i midten langs mønet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved gjennomføringer er det merker etter tidligere lekkasjer/fuktinntrengning. Tørt ved befaring.
Ved raft er det noe begrenset ventilering av krypeloft.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.


Fuktskjolder ved luftehatt


Lite lufting ved raft

TG 3 Vinduer

Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Enkelte vinduer/glasslister har råteskader. Noe råteskader på omramningsbord.
Det er ikke montert beslag over vinduer.

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

Uten overbeslag blir vinduer mer fuktutsatte med påfølgende redusert levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport


Råteskader i treverk


Påbegynnende råteskade og flassende maling


Vindu har ikke overbeslag

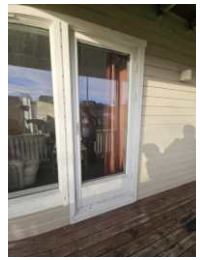
TG 2 Dører

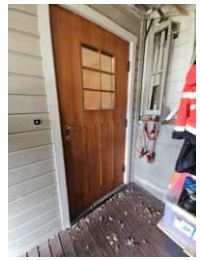
Hovedinngangsdør som malt dør i tre fra 2023.
Inngangsdør i sokkel som teak dør fra byggeår.
Balkongdører i malt tre med 2-lags glass, fra byggeår.

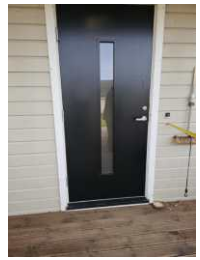
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har påbegynnende råteskader og flassende maling.

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


Balkongdør


Ytterdør i sokkel


Ytterdør hovedplan


Balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong utenfor stue på hovedplan. Terrasse på bakken på 3 sider av boligen.
Balkong og platt utenfor stue fra byggeår. Platter forøvrig med ukjent årstall. Nytt dekke på inngangsplatt i 2024
Ukjent fundamentering på platter på bakken. Inngangsplatt er fundamentert på tidligere inngangstrapp og balkong har betongfundament.

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

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav som er minst 100cm høyde.

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



Rekkverkshøyde på altan er ca 88cm



Rekkverkshøyde på inngangsplatt er ca 87cm

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp og rampe til inngang på hovedplan. Mindre trapp mellom treplatter.



Trapp-platt ved inngang

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater som:
Himlinger som himlingsplater.
Vegger som malte vegger, veggplater og malt trepanel.
Gulv som gulvbelegg, teppefliser og parkettgulv.

For dør til bod på hovedplan mangler belistning på innside bod.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som trebjelkelag mellom etasjene.
Målt høydeavvik i stue/kjøkken/gang på 11mm som er bra,

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Det er opplyst at det er satt inn nytt røykrør i elementpipen i 2011
Vedovn med glassplate under i sokkelen. Feieluke i sokkelen.



Feieluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved måling i utforing på vegg under bakken i sør på boligen ga dette utslag på fukt i bunnline.
Målingen viste ca 22v% som er meget fuktig (mellom 20 og 27v%)

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

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.



Hulltaking i vegg mot sør, 22 v%

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette stusstrinn. Beisede/lakkerte trinn og håndlist.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er noen manglende spiler på rekkverk og delvis over 10cm mellom monterte spiler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Malt trapp med beside trinn



Åpning mellom spiler på over 10cm



Manglende spiler i rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Innerdører som hvite slette dører på hovedplan. Disse er fra 2023.
I sokkel er det lakkerte/malte dører i heltre furu. Fra byggeår

Tilstandsrapport



Hovedplan



Sokkel

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad med gulvbelegg og baderomsplater. Bad er opplyst å være renovert i 2009 med nye varmekabler, nytt gulvbelegg og baderomsplater på vegger. Toalett med innebygget sisterne, dusj på vegg og baderomsinnredning.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater og malte himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert fuktskader på baderomsplater i dusjnisje.
Våtromsplater er montert uten bruk av hjørnelist i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



Fukskade på veggplater i dusj.



Ufagmessig utførelse uten hjørnelist på baderomsplater i dusjsone.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med gulvbelegg. Nedstøpte varmekabler.
Gulvet er slett og det er ikke registrert fall mot sluk, ca 7mm heving av gulv siste cm mot terskel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Totalt fall på gulv er ca 7mm. Stort sett hele gulvet har samme høyde som sluk.
Eier opplyser at det tidligere var dusjkar limt mot vegg i dusjen. Dette er fjernet og dusjen benyttes ikke av dagens eier.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

HOVEDPLAN > BAD

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv som gulvbelegg. Membran på vegger som baderomsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk i dusj

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett og baderomsinnredning med 2 stk servanter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden tilgjengelige våtsoner ikke er tilgjengelige fra bakside.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skader på membran i dusjvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

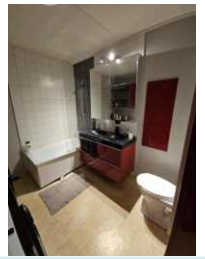
Se beskrivelse "Overflater vegger og himling"

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeår som i 2013 fikk nye veggplater på vegg bak servant og badekar. Det ble også montert ny baderomsinnredning med dobbel servant.
Tilkobling for vaskemaskin og toalett i rommet.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.





SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himlingsplater i himling. Vegger med våtromstapet fra byggeår og baderomsplater fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er våtromstapet på vegg i våtsone. Våtromstapeten er fra byggeår og forventet levetid er passert. Baderomsplater er ikke kontrollert i nerkant siden de er dekket av innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales en oppgradering av membran på vegger på badet.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Varmekabler i gulv og gulvbelegg fra byggeår. Målt 38mm fall på gulv pluss oppkant ved terskel.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv som vinylbelegg. Plast sluk i forkant av badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, baderomsinnredning med heldekkende servant med to kummer. Toalett og tilkobling for vaskemaskin.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft under dørblad.



SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Montert laminatplater på vegg bak benkeplate som beskyttelse. Heldekkende oppvask kum i metall. Oppvaskmaskin, nedfelt koketopp og integrerte hvitevarer slik som stekeovn og microbølgeovn. Skap for innebygget kjøleskap. Kjøleskap er ikke montert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenhette over koketopp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

kjøkkenhetten har egen motor men er tilkoblet sentralavtrekket i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



SOKKEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkken virker å være noe ombygget i forbindelse med montering av trapp mellom etasjene.
Frittstående komfyr, integrert oppvaskmaskin og nedfelt oppvask kum i metall.



SOKKEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut vegg



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør som kobber rør fra byggeår. Det er også ettermontert plast rør (rør-i-rør) med samleskap på bod på hovedplan. Her er vannrør som er vurdert å tilhøre bad på hovedplan.
I sokkelen er det montert ett fordelerskap i vegg bak kjøkken innredning. Denne er vurdert å tilhøre kjøkken på hovedplan og kjøkken i sokkel. Rørkurser er ikke merket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

For kobber rør er det vurdert at halve forventet brukstid er passert.
Fordelerskap for vann i vegg bak kjøkken har ikke overløp til sluk eller montert lekkasjevarsling.
Varerør i kjøkkenbenk er ikke tettet med endemuffer

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i vegg bak kjøkken i sokkel.



Tilkobling vannrør bak kjøkkeninnredning



Fordelerskap for vannrør, plassert på bod på hovedplan.



Varerør i kjøkkenbenk er ikke tettet med endemuffer

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, ikke synlig for kontroll med unntak av avløpslufting på krypeloft.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft med to stk innedeler.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Eier opplyser at det er noe lagerstøy fra innedel.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Innedel i stue på hovedplan

TG 2 Varmtvannstank

2 stk vv-beredere på ca 200 ltr. Begge plassert på boder med sluk under. Tilkoblet elnettet med fast kobling som ble utført i 2016. Beredere fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Det er to stk sikringsskap i boligen siden dette tidligere var en tomannsbolig.
Noe endret og oppgradert i perioden 2009 til 2011. men ingen dokumentasjon av dette foreligger.

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.
   1996 ved nybygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ukjent hvem som har utført arbeid på det elektriske. Dagens eier har oppgradert noen lys/kontakter og montert downlights i stue i 2023. Det foreligger dokumentasjon på dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført ved boligen av forrige eier.

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 Siste elkontroll i 2016 og avvik fra den er utbedret av elektriskfirma.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet tilstandsrapport for el-anlegget. Dette siden det er utført flere endringer på anlegget siden byggeår og det foreligger veldig få samsvarserklæringer på utførte arbeider.



Skap på hovedplan



Skap i 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.

På hovedplan er det husbrannslange montert i bod. For sokkel er det 6kg brannslukker.
Godt med røykvarslere i boligen.

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

Tilstandsrapport

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er fjell med utsprengt byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering ved murer fra byggeår. Det er opplyst at deler av drenering mot sør-vest er renovert/skiftet i 2010.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
For deler av drenering er halve forventet levetid passert.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer mot terreng i vest og deler av veggene i nord og sør.
Utvendig pusset og synlig grunnmursplast under bakkenivå.
Innvendig er murer utlektet og platekledt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger som plastrør fra byggeår. Tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

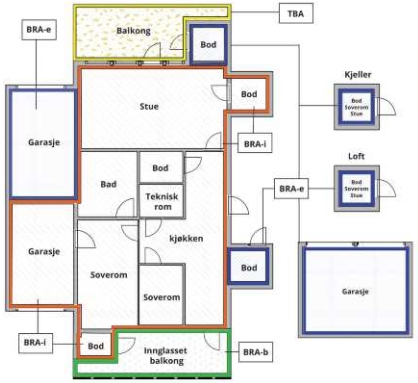
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedplan	95			95	12
Sokkel	90			90	120
SUM	**185**				**132**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue/kjøkken, vindfang, bod, bad, hall, soverom, soverom 2		
Sokkel	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod, gang		

Kommentar

Altan utenfor stue er ca 12 m², resten er platter på bakken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens byggetegninger viser ikke boligen som enebolig men som opprinnelig to-mannsbolig.
Kommunen bekrefter at følgende: "I forbindelse med sletting av seksjonering, er boligen matrikulert som enebolig"

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: Noe arbeider utført av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	7

Knausen 1 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 104
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Martin Moe Kolsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	104		0	945 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Knausen 1

Hjemmelshaver

Brevik Lotte, Kolsvik Martin Moe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Mosheim.
ca. 1,1 km til butikker, ca. 2,2 km til Salhus skole og ca. 3,7 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Salhus nordre del.
Formål: Boliger m/tilhørende anlegg, Bya=25%

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset parkering. Innkjørsel og parkering for begge etasjene. Opparbeidet plen, busker og bed med godt med treplatter på bakken.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 989 000	2025	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





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

Martin Moe Kolsvik

Lotte Brevik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Knausen 1
8907 Brønnøysund

1813-106/104/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Feil fall mot sluk på bad 2.etg
Der er det også fjernet dusj bunn og glassvegger, så dusj er ikke i bruk pr idag

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

• **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?: 2009

Firmanavn: Fargesentret AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad hovedetasje: Gulv (støp, avretting og belegg) utført av Fargesentret AS. Ref. Tidligere eier

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: YIT avd. Brønnøysund

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk og røropplegg/-tilkobling er utført av YIT avd. Brønnøysund. Ref. Tidligere eier.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Brønnøysund Elektriske AS.

Beskrivelse av arbeidet: Bad sokkeletasje: Elektrisk-arbeid utført av Brønnøysund Elektriske AS. Røropplegg/-tilkobling utført av Caverion Norge AS avd. Brønnøysund. Ref. Tidligere eier.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats knyttet til montering av våtromsplater og innredning.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats knyttet til montering av våtromsplater og innredning. Ref. Tidligere eier

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

• **Ja**

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

Våtromsplater og rehab av gulv/sluk 2009/2013

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ytterdør
   2etg

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**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassebord på balkong og inngangsparti
   2etg.

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

• **Ja**

Litt skjevhet i gulv på kjøkken i hovedetasjen.
Takstmann angir juli 2020 at det er sprekk i mur tilhørende overbygg til inngangsparti i sokkel.

REF. Tidligere eier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Rune Moes Service

   Beskrivelse av arbeidet: Ble byttet drenering og fyllmasse sør-vest hjørne

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Sør-Vest hjørne

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?

• **Ja**

Har hatt musefeller på mørkeloft siden vi flyttet inn.

Ref. Tidligere eier :
" Har observert mus på kaldloft. Har hatt feller utplassert etter første tilfellet. Ikke noe som tilsier at det har vært mer enn enkelttilfeller.
I juli 2020 er det observert ekskrementer på kaldloft, takstmann mener det kan være fra røyskatt. Har vært tilfeller der trost har hatt rede på taket."

Høsten 2024 ble det fanget en mus der oppe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Noe klukke lyder og treg drenering i avløp ved stort forbruk/avløpsvann (fra vasker, oppvaskmaskin og vaskemaskin samtidig)

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?

• **Ja**

Varmepumpe moden for utskifting.

Avtrekks aggregat skulle hatt seg en service.

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

• **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?

• **Ja**

Ifm piperehabilitering og montering av nytt ildsted i sokkeletasjen, ble
det anmerket at feieluke ikke hadde tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Forholdet er utbedret ved å montere plater for å øke avstand
fra feieluke til brennbart materiale.

Ref. Tidligere eier.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Ifm piperehabilitering og montering av nytt ildsted i sokkeletasjen, ble det anmerket at feieluke ikke hadde tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Forholdet er utbedret ved å montere plater for å øke avstand fra feieluke til brennbart materiale. Ref. Tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Montert downlights, nye stikk i stue
   (2etg)
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmefolie i yttergang
   2etg

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2020.

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?
- **Ja**

Liten vedbod i dårlig forfatning.

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

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

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

Varmepumpe er over forventet levetid, så må påberegnes å byttes. Er i bruk pr. i dag.

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

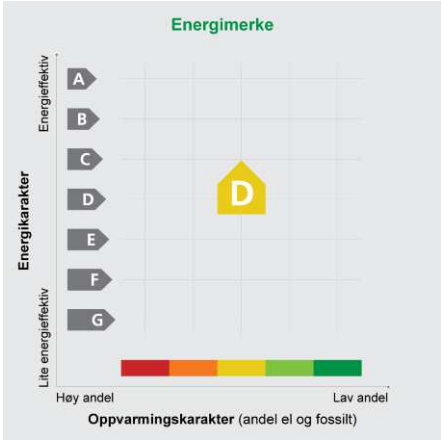
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Knausen 1
Postnr	8907
Sted	BRØNNØYSUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	106
Bnr.	104
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	11050417
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1160852
Dato	05.08.2020

Innmeldt av	Linda Nilsen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Knausen 1
Postnr/Sted: 8907 BRØNNØYSUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 05.08.2020 13:45:46
Energimerkenummer: A2020-1160852
Ansvarlig for energiattesten: Linda Nilsen
Energimerking er utført av: Linda Nilsen

Gnr: 106
Bnr: 104
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 11050417

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

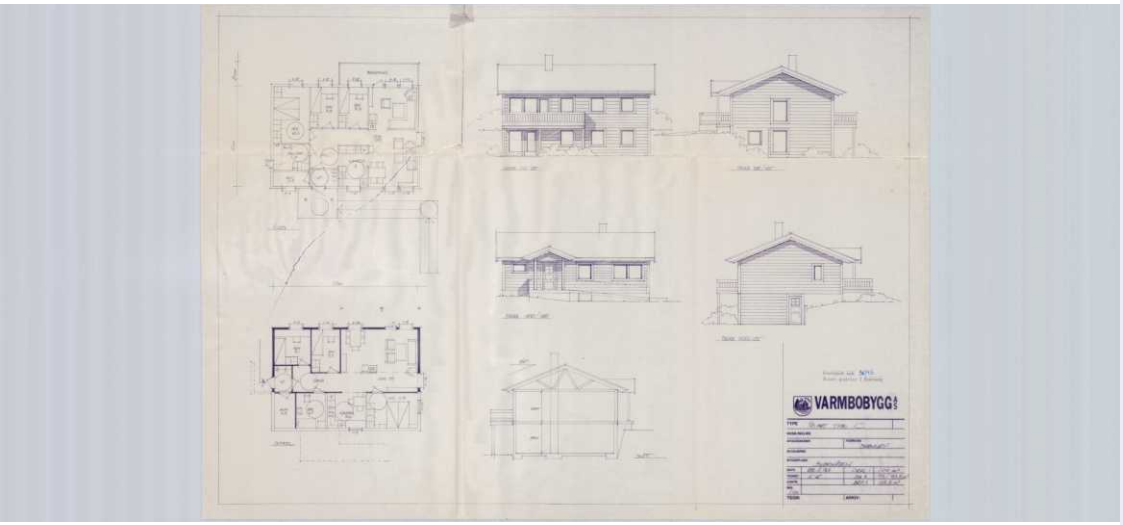
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



(Kommune)

BRØNNØY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Varmbobygg AS
Postboks 5755
7002 Trondheim

Byggherre (navn, adresse)

Varmbobygg AS
Postboks 5755
7002 Trondheim

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Knausen 1	106	104		

Deres søknad	Dato 28.11.94		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Horisontaldelt tomannsbolig		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 15.02.95	Saksnr. 38/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Terreng i front underetg. bør senkes slik at avstand fra terreng til bordkl. blir min. 20 cm.
- Terreng ved ing.parti 1. etg. bør fylles opp. Jfr. tillatelse.
- Plate under ovn 1. etg. for liten.
- Div. nedløpsrør ikke montert.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Brønnøysund	27.03.96	Ragnar M. BRØNNØY KOMMUNE Teknisk etat

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	John Lianes	7002 Trondheim
[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6.87

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	17.10.2025 kl. 13:23
Gårdsnummer:	106	Produsert av:	Wenche Lill Fagerland
Bruksnummer:	104	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:	KNAUSEN 1
Etableringsdato:	15.11.1993
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 106 / 104	945 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						1 / 2
						1 / 2

Andel

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7266673	372461		797,6 m2	
2	Teig	Nei	7266658	372442		147,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Tinglysing: Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Matrikkelføring: Dato
Slett seksjonering	07.06.2011	Sendt til tinglysing	07.06.2011	1813hjr	07.06.2011
Annen forretningstype	201102612				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	1813 - 106/104	
Etablert/Endret	1813 - 106/104/0/1	
Etablert/Endret	1813 - 106/104/0/2	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.11.1993
Kart- og delingsforretning	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 106/90	-845,1
Mottaker	1813 - 106/104	845,1

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Knausen	2920	1					Nei
						Grunnkrets	0301 Salhus vest	
						Stemmekrets:	10 SALHUS	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020101 Brønnøy	
				7266676	372458	Postnr.område:	8907 BRØNNØYSUND	
						Tettsted:	7542 Brønnøysund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 050 417
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7266672 Øst: 372460
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	183	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	15.02.1995
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.08.1995
Bruksareal totalt:	183			Tatt i bruk:	01.06.1996
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	93	0	93	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2920 Knausen 1	H0101	Bolig	183	4	Kjøkken	1	1	106/104

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		VARMBOBYGG A/S		

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 19 667 928
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7266673 Øst: 372475
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.04.2000
Bruksareal annet:	27	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Bygging avlyst:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	

Etasjer

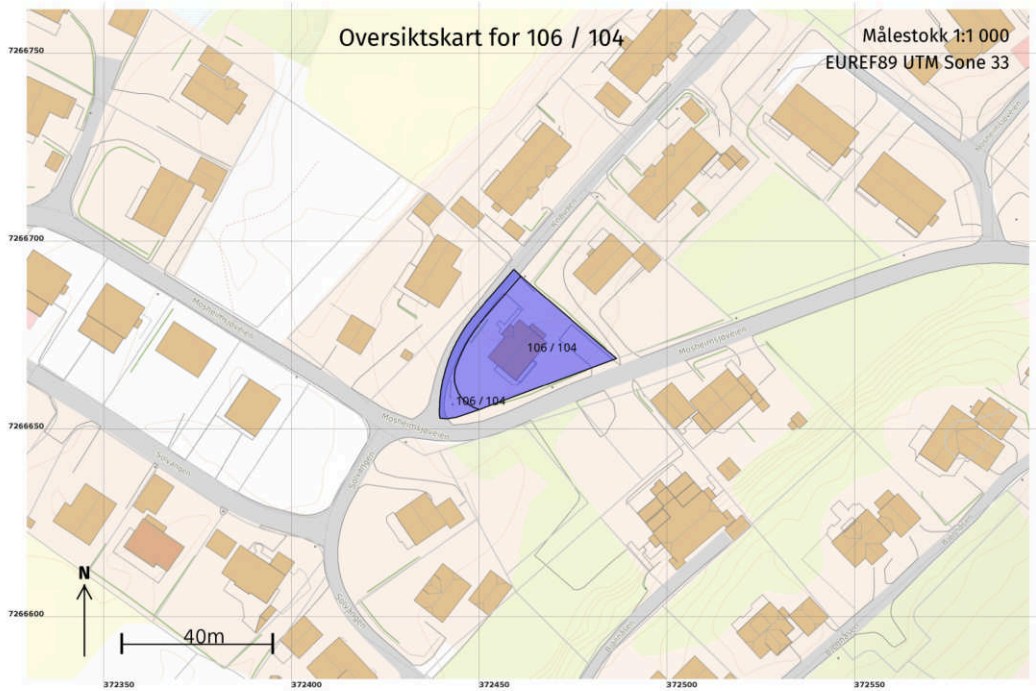
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	27	27	0	0	0

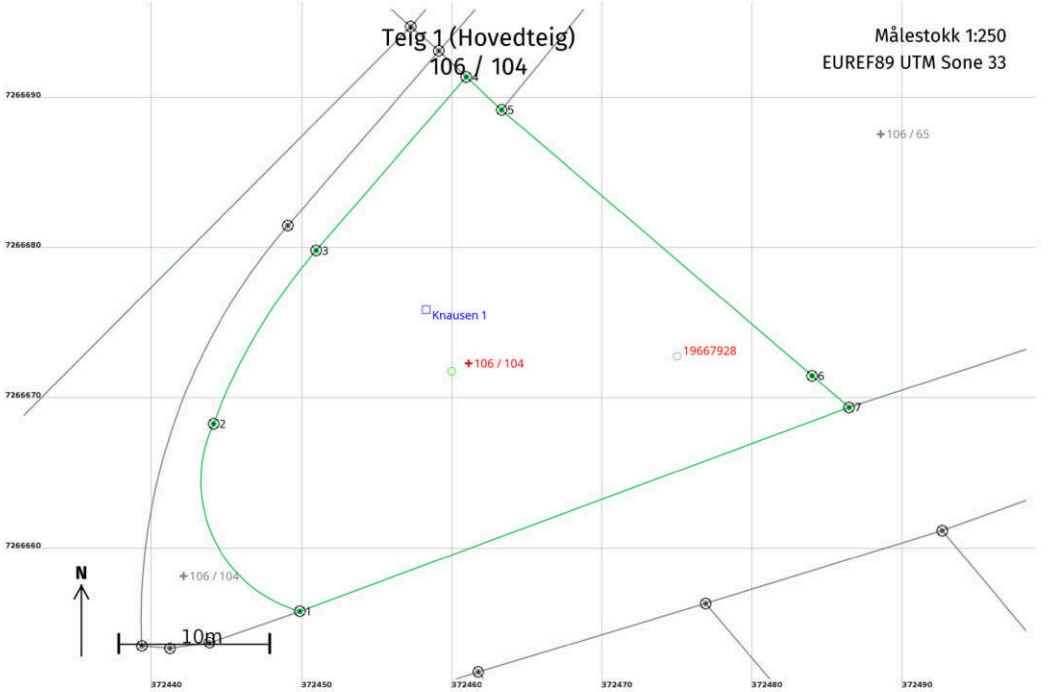
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	106/104/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SOLBJØRG LILLEAAS		Knausen 1 B 8900 BRØNNØYSUND



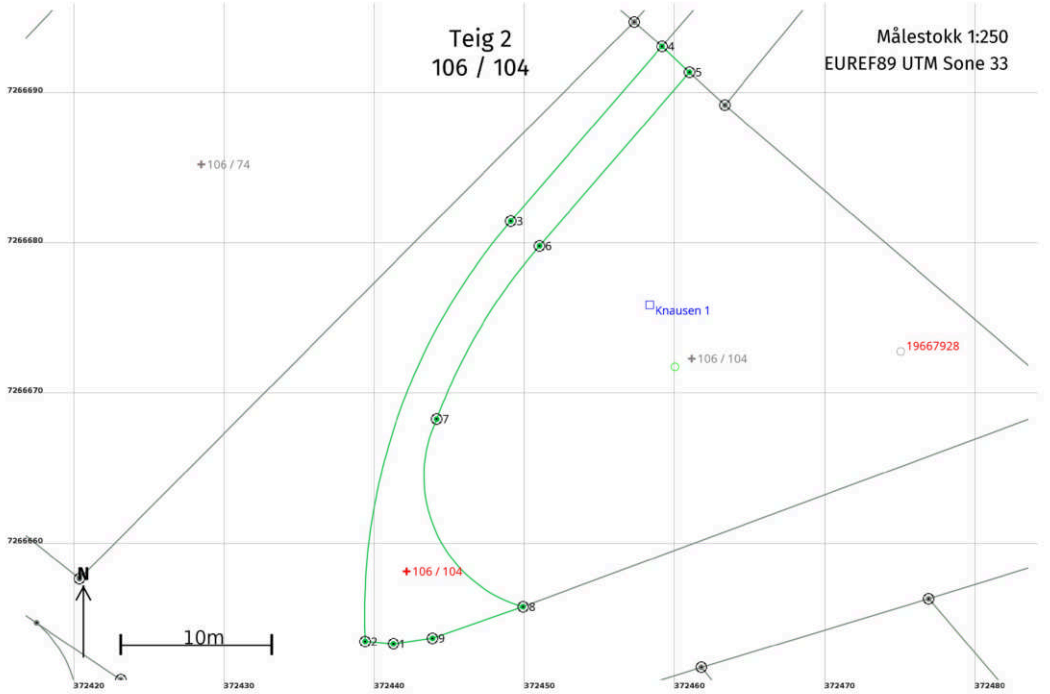


Areal og koordinater

Areal: 797,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7266673 **Øst:** 372461

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7266656,03	372449,89		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	9,00
			15,62			13	
2	7266668,50	372444,14		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	37,49
			13,48			13	
3	7266680,03	372450,98		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,26				
4	7266691,58	372460,96		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,22				
5	7266689,39	372463,32		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,19				
6	7266671,70	372483,97		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,25				
7	7266669,59	372486,44		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			38,98				



Areal og koordinater

Areal: 147,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7266658 **Øst:** 372442

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7266653,56	372441,25		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,88				
2	7266653,72	372439,38		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	39,99
			30,32			13	
3	7266681,68	372449,08		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,37				
4	7266693,30	372459,14		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,50				
5	7266691,58	372460,96		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,26				
6	7266680,03	372450,98		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-37,49
			13,48			13	
7	7266668,50	372444,14		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-9,00
			15,62			13	
8	7266656,03	372449,89		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,38				
9	7266653,93	372443,87		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,65				

Kommune: 1813 Brønnøy

MÅLEBREV — [X] uten grensejustering [ ] med grensejustering

J.nr. 11/1993

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	106	104	
	Bruksnavn/adresse: Knausen 1		
Areal	945.1 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST 15 NOV. 1993 BRØNNØY SORENSKRIVEREMBETE DAGBOK NR: 3024

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

Dato for forretningen	01.11.93
Rekvirent	Varmbobygg A/S
Bestyrer	Jorunn By
Forretning	Kart-og delingsforretning over parsell av gnr.106 bnr.90. Parsellen er i henhold til reguleringsplan for Salhusåsen/Bjønnåsen, og tomtehjørnenes koordinater er i N.G.O's system. Teig nr.1 er netto boligtomt, og teig nr.2 er til veiformål.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Br.sund	01.11.93	Jorunn By Jorunn By	Knut Horn

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

Doknr: 3024 Tinglyst: 15.11.1993 Emb.070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

106 104

X 835735 Y -45075 Z

DF175-5-4 [X]

1:600 945.1 m²

MÅLEBREVKART

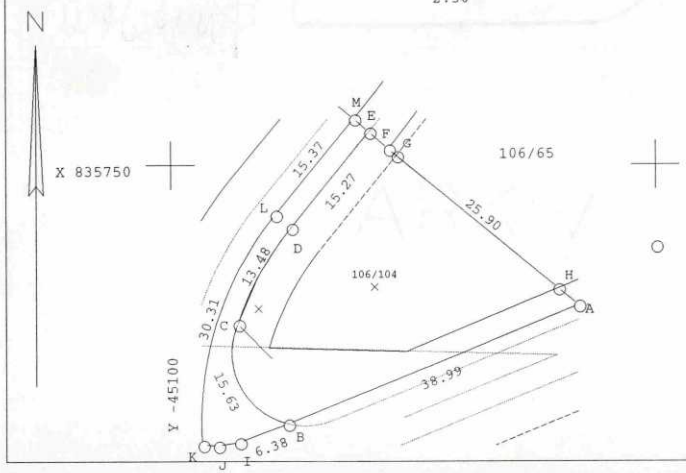
11/93

Teig nr.: 1 Areal 798.0 m²

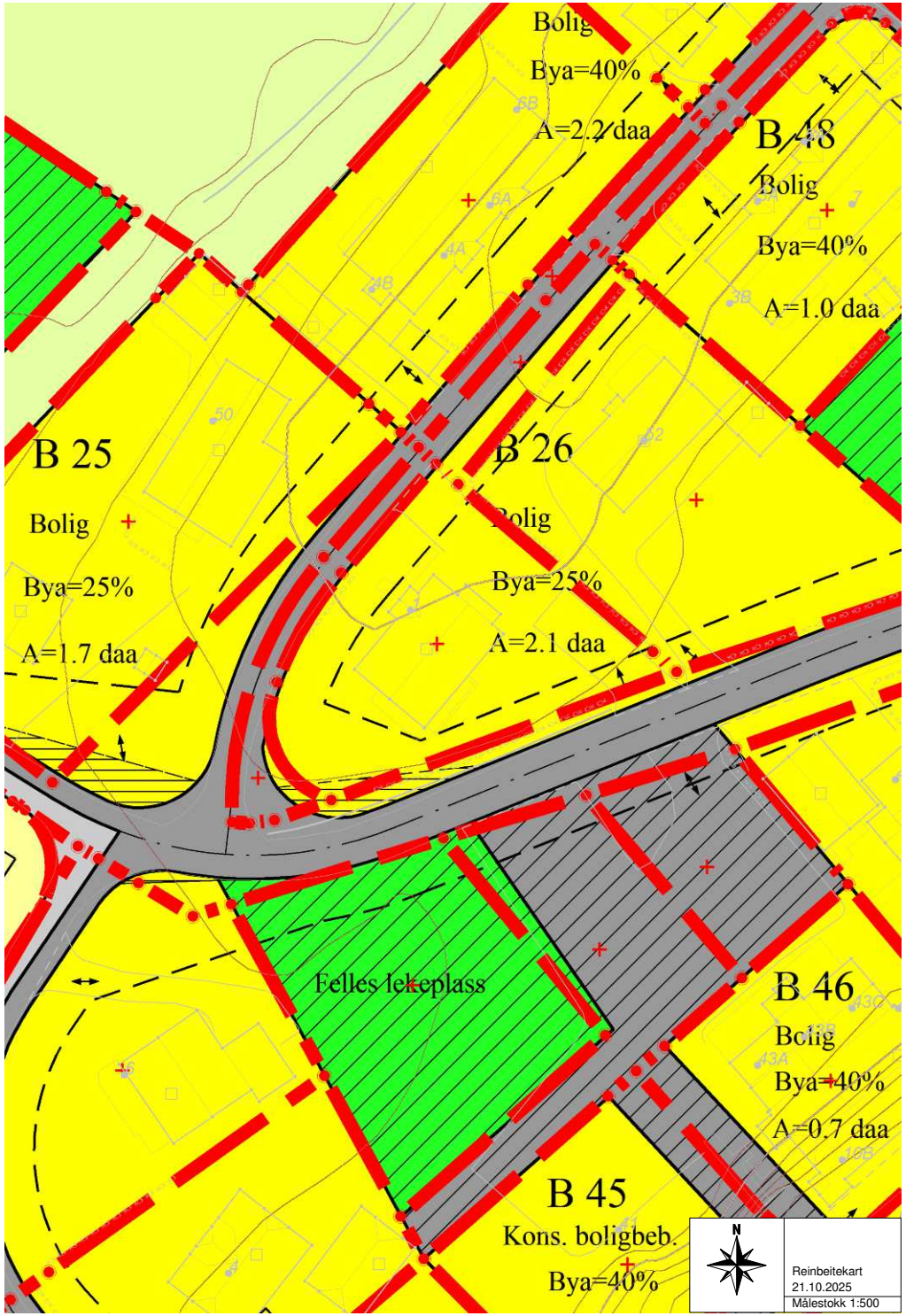
PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 12	835732.78	-45049.59			
			38.99		
B 18	835718.19	-45085.75			
			15.63	9.00	
C 19	835730.50	-45091.85			
			13.48	37.50	
D 20	835742.22	-45085.34			
			15.27		
E 21	835754.05	-45075.68			
			3.22		
F 11	835751.92	-45073.26			
			1.29		
G 22	835751.11	-45072.26			
			25.90		
H 23	835734.82	-45052.12			
			3.25		

Teig nr.: 2 Areal 147.1 m²

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
E 21	835754.05	-45075.68			
			15.27		
D 20	835742.22	-45085.34			
			13.48	37.50	
C 19	835730.50	-45091.85			
			15.63	9.00	
B 18	835718.19	-45085.75			
			6.38		
I 13	835715.92	-45091.71			
			2.65		
J 14	835715.48	-45094.32			
			1.87		
K 15	835715.59	-45096.19			
			30.31	40.00	
L 16	835743.81	-45087.28			
			15.37		
M 17	835755.71	-45077.55			
			2.50		




Grunnkart
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
17.10.2025
Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE


Bolig
Bya=40%
A=2.2 daa
B 48
Bolig
Bya=40%
A=1.0 daa
B 25
Bolig
Bya=25%
A=1.7 daa
B 26
Bolig
Bya=25%
A=2.1 daa
Felles lekeplass
B 46
Bolig
Bya=40%
A=0.7 daa
B 45
Kons. boligbeb.
Bya=40%
Reinbeitekart
21.10.2025
Målestokk 1:500

PlanID: **2005007**
V.dato: **25.11.2005**

Planbestemmelser

Arkivsak: **03/00177**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN SALHUS NORDRE DEL**
Datering: **07.01.2004, revidert den 21.06.2004 og 25.11.2005**
Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014
(omr. B 31, B34-38, B 45, B 52-54)*

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk og infrastruktur i hittil uregulerte områder. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til bolig, næring, skole, barnehager, idrettsanlegg m.v. samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

2.1 **Byggeområder:**
Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B30)
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B31, B34-B38, B45, B52-B54)*
Konsentrert småhusbebyggelse (B32-B33, B39-B44, B46-B51)
Industri/lager (I/L1)
Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)
Offentlig formål , barnehage (O2)
Allmennyttig – forsamlingslokale (A1)
Sjøhus
Naust

2.2 **Landbruksområder:**
Landbruksområder generelt. (L2–L5)
Gartneri (L1)

2.3 **Offentlige trafikkområder:**
Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål
Parkering (T1)
Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 **Friområder:**
Park, idrett, lek (Fr)
Anlegg for idrett og sport

2.5 **Fareområder:**
Høyspenningsanlegg/Trafo

2.6 **Spesialområder:**
Friluftsområder på land
Friluftsområder i sjø og vassdrag
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Parkbelte i industristrøk
Klimavernsone
Frisiktsone veg

2.7 **Fellesområder:**
Felles adkomst/parkering

Felles lekeplass

2.8 **Kombinerte formål:**
Kontor/forretning/bolig (F/K/B 1 – F/K/B 2)
Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 6)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

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

3.2 Før utbygging av planens større flateregulerte tomter (såkalte stortomter), B35, B36, B37, B 38, B52, B53 og B54 kan igangsettes, skal bebyggelsesplan for den aktuelle tomt forelegges planmyndigheten for godkjenning. Avgrensningen av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling. Bebyggelsesplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering/høyde/møneretning/takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel/parkering og uteoppholdsareal.
Parkering og overordnet vegetasjon. Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (minimum 5 m² pr. boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanens øvrige grønnstruktur. Kvartalslekeplasser skal utbygges og ferdigstilles samtidig med den øvrige bebyggelse på tomta.
Det skal legges vekt på å ivareta naturgitte kvaliteter, sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Byggegrenser.

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

3.4 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålsgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.

3.5 Utbyggingsområder som berøres av høyspentlinjer kan ikke bebygges før tillatelse er innhentet fra HelgelandsKraft.

Byggehøyder.

3.6 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.

Form og fasader.

3.7 I de regulerte boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22^{o} – 40^{o}. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte

fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

3.9 Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B30)

4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet.
På Vikaveien 4, gnr. 105/275, må bebygd areal ikke overstige 35 % av tomtearealet.

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

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

Konsentrert *bolig*bebyggelse (B31, B34-B38, B45, B52-B54)*

4.2 Arealene i områdene B31, B34-B38, B45, B52-B54* skal nyttes til konsentrert *bolig*bebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

Før utbygging kan skje, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for den enkelte stortomt, jfr. Fellesbestemmelsene, pkt. 3.1 og 3.2.

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

Konsentrert småhusbebyggelse: (B32-B33, B39-B44, B46-B51)

4.3 Arealene i områdene (B32-B33, B39-B44, B46-B51) skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

Før utbygging kan skje, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for den enkelte stortomt, jfr. Fellesbestemmelsene, pkt. 3.1 og 3.2.

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

Rekkefølgebestemmelse for B11-B14 og B34 samt B35–B38

4.4 Før det tillates igangsatt bygging innenfor B11, B12, B13, B14, B34, B35, B36, B37 og B38, skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan som omfatter bebyggelse og utearealer, samt vann-/avløpsplan for området. Før bygging tillates, skal ny vegadkomst til Smedvikveien samt tilhørende gang-/sykkelveier opparbeides i henhold til plankart.

Rekkefølgebestemmelse for B52–B54

4.5 Interne gang-/sykkelveier skal opparbeides samtidig med adkomstveien til området. Før adkomstveien tillates tilknyttet Rv. 17, skal gang-/sykkelvei fra avkjøringen til Mosheimkrysset være ferdig utbygd i henhold til plan.
Høyspentlinje gjennom området må fjernes før bygging tillates.

Industri/Lager: (I/L1)

4.6 Områdene skal nyttes til lager- og servicevirksomhet. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m jfr. tekniske forskrifters § 4-2.

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

4.7 Området skal nyttes til skole samt funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets drift. Barnehage kan etableres. Bebygd areal kan tillates med inntil 15 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 13,0 m jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Offentlig formål, barnehage (O2)

4.8 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 15 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3 m og 5,8 m.

Allmennyttig formål: (A1)

4.9 Området skal nyttes til forsamlingslokale.
Bebygd areal kan tillates med inntil 40 % av tomtearealet.
Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifter § 4.2.

Sjøhus:

4.10 Områder for sjøhus er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til sjøhus. Sjøhusene skal være i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m².
Maks. gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 3,7 m og 5,2 m, målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling og gjennomgående sprosser i tre. Utlegging av flytebrygge kan tillates. Søknad må sendes havnemyndighetene.
I området ved Mosheimsjøen kan det også oppføres naust hvor forholdene ligger til rette for det. Hva angår generelle bestemmelser vises det til pkt. 4.10. Sjøhus skal ha rød farge.

Naust:

4.10 Områder for naust er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m². Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

§5 LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 2)

5.1 Landbruksområdene, L2–L5 skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruks-drift.

5.2 Område L1 skal benyttes til gartneridrift. Området kan kun utbygges med bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring.

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

Avkjørsler:

6.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.
Avkjørsler som i planen forutsettes stengt mot riksveien er gitt følgende symbol: =

Gang-/sykkelveger:

6.2 Nye gang-/sykkelveger langs Rv.17 skal i utgangspunktet bygges i 3 m avstand fra kjørebanens kant. G-/s-vegens bredde er 3 m mens areal til annen veggrunn er 1 m.

Parkering: (T1)

6.2 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde i sjø: (HS)

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

§7 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder:

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

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

Anlegg for idrett og sport:

7.2 I området kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av området.
Høyspentlinje i området må fjernes før utbygging kan skje.

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

Høyspenningsanlegg/Trafo:

8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land:

9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Gang-/sykkelveier som adkomst til skoleområdet O1 tillates etablert i området.

Friluftsområde i sjø:

9.2 Utlegging av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området. Regulert vannstand skal ikke overstige 0,9 m (NGO).

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Parkbelte i industristrøk:

9.4 Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Parkbeltet skal være ferdig opparbeidet samtidig som industriområdene tas i bruk. De kan ikke bebygges eller nyttes til lagring av div.

Klimavernsone:

9.5 Inngrep og endringer i eksisterende terreng og vegetasjon tillates ikke.
Evt. supplering av vegetasjon for å oppnå klimavern kan tillates.

Frisiktsone veg:

9.6 Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebaners plan.

Automatisk fredete kulturminner:

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

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

Felles avkjørsel:

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

Felles lekeplass:

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

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

Kontor/forretning/bolig: (F/K/B 1 – F/K/B 2)

11.1 Områdene kan kombineres forretning-/kontor/boligformål hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg.

Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 6)

11.2 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet.
Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Salhus, nordre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 14.12.2005, under sak 92/05.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Lill-Anita Horn
Avd.leder/plan

KNAUSEN 1

Nabolaget Salhus vest - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Mosheim	**5 min**
Linje 23-704	0.4 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**10 min**

SKOLER

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.)	**5 min**
436 elever, 23 klasser	2.2 km
Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.)	**9 min**
383 elever, 25 klasser	4.7 km
Brønnøysund videregående skole	**9 min**
444 elever	4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Brønnøysund VGS Av...	**10 min**

«Flott beliggenhet, 10 m fra sjøen og stille og fredelig og flott utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

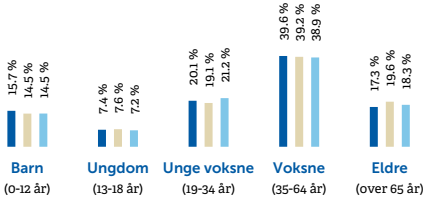
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Salhus vest	958	453
Brønnøysund	5 815	2 916
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Soltun barnehage (1-5 år)	**10 min**
26 barn	0.9 km
Kløvermarka barnehage (1-5 år)	**17 min**
73 barn	1.6 km
Salhus barnehage (1-5 år)	**5 min**
42 barn	2 km

DAGLIGVARE

Spar Brønnøysund	**9 min**
Coop Extra Salhus	**11 min**
Post i butikk, PostNord	0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

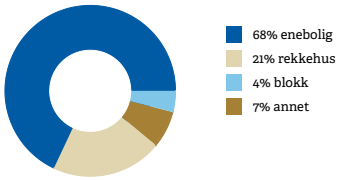
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Salhusvatnet ballbinge Ballspill	**16 min** 1.5 km
Salhushallen Aktivitetshall	**20 min** 1.9 km
Feel24 Salhus	**15 min**
Brygga Trimsenter	**8 min**

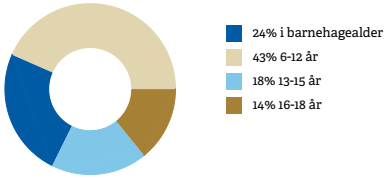
BOLIGMASSE



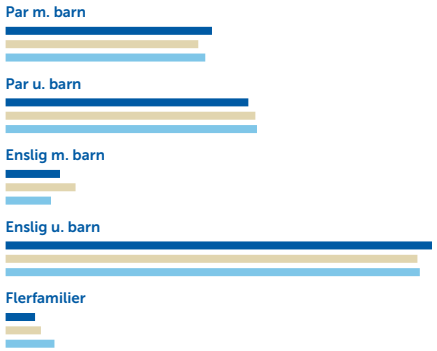
VARER/TJENESTER

Cuben Kjøpesenter	**5 min**
Apotek 1 Brønnøy	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

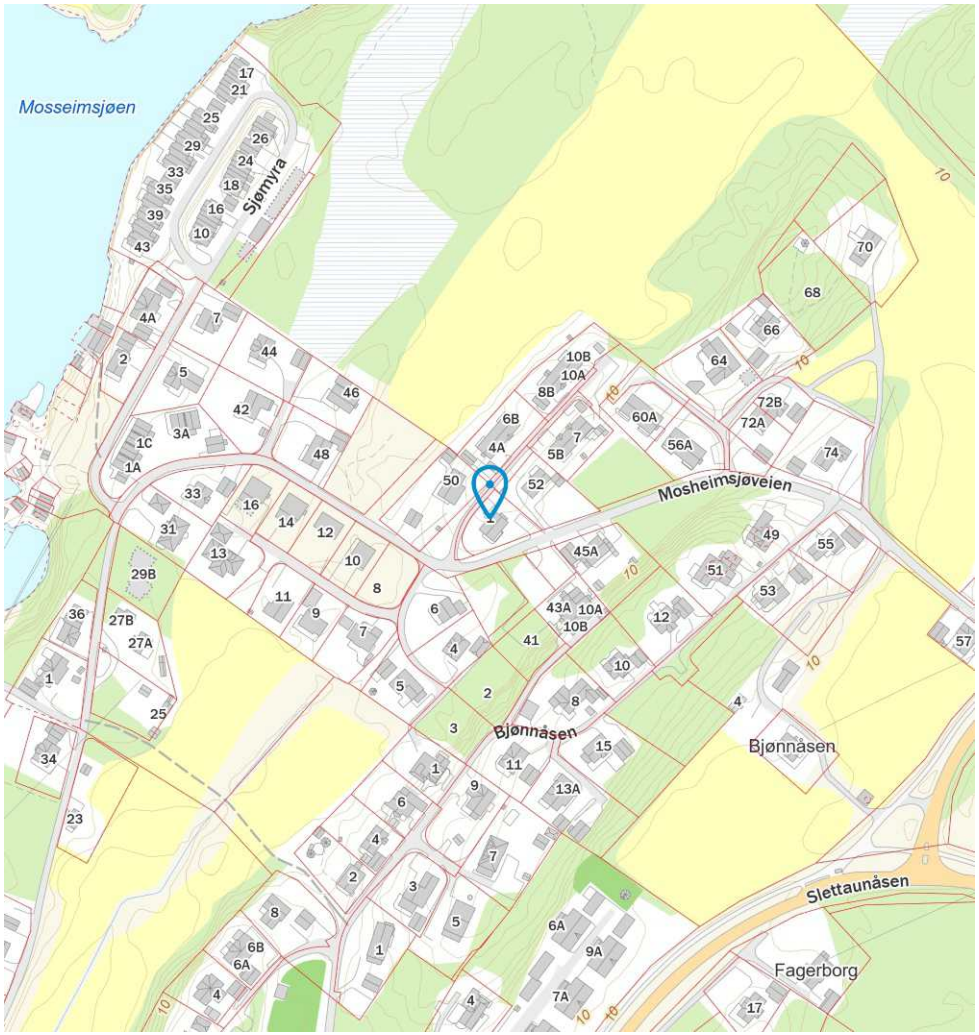


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

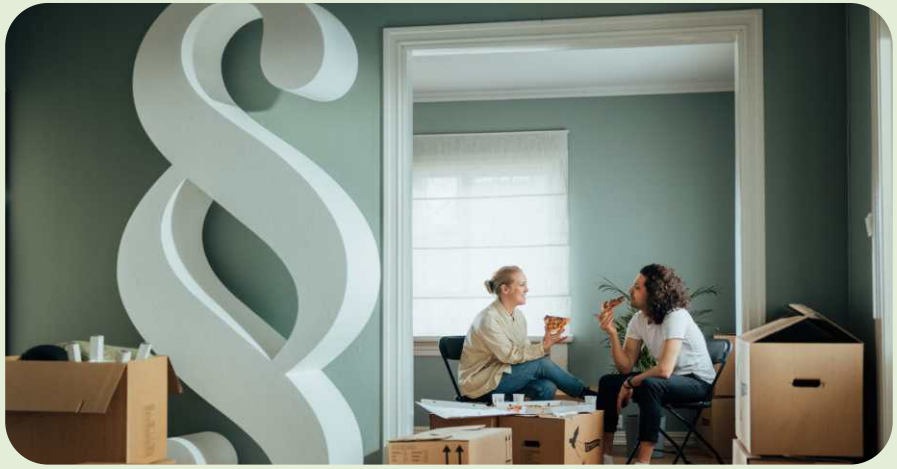
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Notater

Notater

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: 86250052 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Knausen 1, 8907 Brønnøysund.
Gnr. 106, Bnr. 104, 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: 86250052
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.11.2025

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no