



Velkommen til

Salhus alle 4B
8907 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Salhus alle 4B
8907 Brønnøysund

Innholdsrik enebolig med flere sover | Store terrasser og utsikt mot sjøen | Garasje og carport | Strandlinje | Jacuzzi

Dette er en innholdsrik familiebolig med en gjennomtenkt planløsning over to etasjer, ideell for en aktiv familie. Hovedplanet er boligens sosiale hjerte, med en åpen løsning mellom stue og det moderne kjøkkenet. Her gir store vinduer rikelig med lys og en nydelig utsikt mot sjøen og fjellene, mens malt panel med synlige bjelker i taket skaper en luftig atmosfære. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy. I stuen sørger en vedovn for ekstra varme, og det er direkte utgang til en stor, østvendt terrasse hvor utelivet kan nytes. Boligen har totalt fire gode soverom fordelt over to plan, samt et bad på hovedplanet med flislagt gulv og varmekabler. I kjelleren finner du en romslig kjellerstue med en stor peis m.m.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000
Omkostninger	kr	133 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340
BRA/BRA-i		245 m² / 193 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1976
Tomt		2 103 m² eiet tomt

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Salhus alle 4B, 8907 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 105, Bnr. 326, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 439 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 250,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 133 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 456,- pr. år 2026
Avgiftene er fordelt på følgende poster:
- Vann
- Avløp
- Branntilsyn/feiing
- Eiendomsskatt

I tillegg kommer renovasjon fra SHMIL: kr 7 449,- pr. år i 2026.

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

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

Areal
BRA - i: 193 m²
BRA - e: 52 m²
BRA totalt: 245 m²
TBA: 83 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en frittstående garasje med leddport.

I tillegg er det en integrert carport og asfaltert innkjørsel på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 103 m² på eiet tomt.
Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, bed, busker og trær. Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng med strandlinje mot sjøen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av fjellgrunn.

Fuktsikring og drenering:
Drenering og etterisolering av deler av grunnmuren ble utført i 2015. Det er synlig isopor med vorteplast på utsiden av grunnmurene.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren består av støpte murer fra byggeår.

Forstøtningsmurer:
Støttemuren er en støpt mur med forskalingsblokk.

Terrengforhold:
Boligen ligger i svakt skrånende terreng, slik at det er fall langs murer og bort fra murer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ifølge tidligere eier ble det lagt inn nytt vann og avløp i plast til boligen i ca. 2013/2016.

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

Byggeår
For enebolig ca. 1976 ifølge selger. For garasje ca. 1985 ifølge byggetillatelse.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig over to plan og en frittstående garasje. Eneboligen inneholder følgende rom:

Hovedplan
BRA-i 104 m²: Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom og soverom 2.
BRA-e 16 m²: Vinterhage/drivhus (tilbygget i 2025).

Kjeller
BRA-i 89 m²: Kjellerstue, vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod og matbod.

Eiendommen har terrasse og balkong utenfor stuen mot vest, med adkomst via skyvedør fra stuen og egen dør fra et av soverommene. Mot øst er det etablert terrasse og treplatting. Totalt oppgitt terrasse- og balkongareal for hovedplanet er 83 m².

Tilknyttet eneboligen på hovedplanet er en integrert carport med avskjerming på ca. 24 m².

Garasje
BRA-e 36 m²: Garasje.

I matbod i kjeller kommer fjellet frem i deler av rommet. Dette arealet har takhøyde under 1,90 m og er ikke medregnet i boligens oppgitte areal.

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 med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Eneboligen er fra 1976 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvite fronter og laminat benkeplate skiftet i 2025. Plater på vegg bak benkeplaten ble montert samtidig. Innredningen inkluderer integrert kjøleskap, fryseskap, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt vask og koketopp fra ca. 2019. En frittstående kjøkkenøy med mørk benkeplate gir ekstra arbeidsflate. Kjøkkenventilator med avkast ut. Kjøkkenet ble åpnet mot stuen i 2013.

Bad hovedplan:
Badet ble pusset opp i 2013. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og himlingen hvite himlingsplater. Utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap over. Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte i vegg med tilluft under dørblad. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom hovedplan:
Vaskerom fra byggeår med flislagte vegger og flislagt gulv. Gulvet har flis oppå tidligere flislag. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad kjeller:
Badet er fra byggeår. Ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett ble installert i 2023. Gulvet er flislagt med varmekabler. Veggene er flislagte. Utstyrt med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet i kjelleren er påbegynt men ikke ferdigstilt og kan ikke brukes per i dag. Vaskerommet må ferdigstilles.

Overflater:
Gulv: Parkettgulv og laminatgulv i stue, kjellerstue og soverom. Flislagt gulv på bad og vaskerom.
Vegger: Malte plater, tapetserte vegger og trepanel.
Himling: Malt panel med synlige takbjelker i stuen. Hvite himlingsplater på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er et trebjelkelag over kjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har en elementpipe fra byggeår. På hovedplan er det en vedovn. I kjellerstuen er det en større peis med åpent vedinnlegg og en oljefyr som ikke er i bruk og ikke tilkoblet olje. Feieluken er plassert i kjellerstuen.

Innvendige trapper:
Den innvendige trappen er en malt trapp i tre.

Innvendige dører:
Innerdørene er malte dører fra forskjellige årganger og av varierende type.

Vannledninger:
Vannrørene er en kombinasjon av kobberrør fra byggeår og plastrør (rør-i-rør). Det er et fordelerskap for vannrør på badet på hovedplan.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast, hvorav noen er skiftet, mens flere er fra byggeår.

Ventilasjon:
Ventilasjonssystemet er basert på naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes. Badet på hovedplan har en mekanisk avtrekksvifte, og kjøkkenet har en kjøkkenventilator med avkast ut.

Varmtvannstank:
En varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2012 er plassert i matboden i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår, noe oppgradert ved renoveringer. Ny innmat i sikringsskap med automatsikringer ble installert i 2013. Kursfortegnelse foreligger og er i samsvar med antall sikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført på bad og kjøkken etter 1.1.1999.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold utover det som fremkommer av tilstandsrapporten.

Lagring:
Boligen har boder i kjelleren. I en bod i kjeller ble det lagt varmekabel i gulvet i 2020, men denne er ikke tilkoblet og ikke i bruk per i dag. Matboden i kjelleren huser varmtvannsberederen. I tillegg er det en sentralstøvsuger montert i boligen. Eiendommen har en frittstående garasje fra 1986 med leddport i heltre. Det er også en carport med avskjerming på ca. 24 m².

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Hovedplan Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ukjent type membran av eldre årgang. Membran har usikker funksjon.

- Kjeller Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ukjent type membran av eldre årgang. Membran har usikker funksjon. Selv om det er dusjkabinett, er det en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.

- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet må ferdigstilles.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Deler av kledning har liten eller ingen lufting mot grunnmur og mangler montert musesperre.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Noen glassruter er punktert eller sprukne. Noen av de eldste vinduene har punktert glass. Ett vindu i stue har enkelt glass. Vindu i sokkel mot øst er ikke fagmessig montert og mangler underbeslag og beslag over.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Dør i kjeller mangler beslag over og under døren. Balkongdøren i øst har påbegynnende skade i trevirke utvendig.

- Innvendig - Pipe og ildsted: For peis i kjeller mangler det ildfast plate foran vedovn.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. På innside kjellermurer er det isopor (plastisolasjon) med folie utenpå før lufteskikt og trepanel.

- Hovedplan Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Så lenge dusjkabinett er montert er vindu med utforing tilstrekkelig fuktbeskyttet.

- Hovedplan Bad - Overflater Gulv: 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.

- Hovedplan Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er plassert under dusjkabinett og er vanskelig å inspisere og kontrollere.

- Hovedplan Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. For kobberrør er mer enn halve forventede levetid passert.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er påvist ufagmessig utførelse mht avslutning av grunnmursplast mot grunnmur. Grunnmurslist er ikke montert/fagmessig festet eller innpusset. Når synlig utførelse er ufagmessig kan dette også gjelde det som ikke er synlig under bakken.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt siden vaskerommet per i dag ikke har vegger og er ikke fuktutsatt.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Radonmålinger: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende rekkverk på balkong eller terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Manglende rekkverk på utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Manglende rekkverk på forstøtningsmurer: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Manglende håndløper i innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyde balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Vaskerom oppe: Noen dårlige flis/fuger på vegg, og det er lagt ny flis på gulv av tidligere eiere. Kjeller bad: Stort fall mot sluk. Tidligere eiere har lagt flis utenpå flis på vegg. Ingen av forholdene er utbedret.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Bytte av bend/kloakkrør på vaskerom i kjeller i 2026. Ufaglært arbeid: Montering av ny baderomsinnredning, skap og dusjkabinett i 2023. Montert ny avtrekksvifte. Maling av flisvegger. Tettesjikt, membran og sluk er ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Liten taklekkasje før 2017. Ufaglært arbeid: Nytt tak ble lagt i 2020. Snøfangere ble montert. Nye takrenner og nedløp.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Forrige eier byttet vinduer og bordkledning mot øst og på vaskerom oppe, samt badevindu. Ytterdør i begge etasjer er byttet. Nåværende eier har byttet vindu på soverom mot nord oppe. Arbeidet ble fullført i 2022.

Pkt. 6: Vindu i stue mot sør er punktert. Kjellervindu mot sør i kjellerstue er fra byggeår. 2 vinduer på bod er fra byggeår. Vindu mot vest i stue er fra byggeår. Blyglassvindu oppe er fra byggeår. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Lagde platt og spilevegg i carport i 2019. Platt for spabad mot øst i 2019, ikke ferdig, mangler rekkverk. Bygde drivhus i 2023.

Pkt. 8: Setning i mur mot nord. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 10: Litt fukt/saltutslag i bod mot vest. Fjellet går inn i rommet. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 11: Ufaglært arbeid: Forrige eier har opplyst at drenering ble byttet i 2015. Gjelder hele boligen.

Pkt. 14: Det er opplyst fra gravemelding at kloakk ble utbedret i 1993.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Byttet bend på avløpsrør på vaskerom i kjeller i 2026. Faglært arbeid: Støpt igjen hull i gulvet rundt sluk etter bytte av bend i 2026.

Pkt. 17: Ventilatorslange til kjøkkenvifte var tidligere stukket sammen med lufting for kloakk over tak. Faglært arbeid: Monterte takhatt for lufting av kloakk i 2026. Ufaglært arbeid: Ventilatorslange ble ført ut i gavelvegg mot nord i 2020.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Sikringsskap ble byttet i 2014.

Pkt. 26: Drivhus på ca. 17 m² ble bygget i 2023. Tiltaket er søkt og godkjent av kommunen.

Pkt. 34: Det er kommunal bolig som grenser til eiendommen. Det har vært sjeldne episoder med støy, men ingen problem.

Pkt. 37: Ved mye vind kan det komme inn noen dråper vann ved møne på garasjen. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 38: Faglært arbeid: I 2017 ble det lagt opp 3 stikkontakter på bad oppe og én stikkontakt på vaskerom oppe. Montert ny dimmer til lys i trapp til kjeller. Montert servicebryter. Monterte koblingsboks i matbod. Monterte varmtvannstank på fastinstallasjon.

Pkt. 39: Kjøleskap ble byttet i 2023.

Pkt. 41: Grensene på eiendommen er justert i nåværende eiers eie.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekket består av metallplater fra 2020. Eier opplyser at eksisterende papptekking ble fjernet og det ble lagt nytt forenklet undertak oppå tretro før det nye taktekket ble lagt. Arbeidet er utført som ufaglært arbeid av dagens eier. Takkonstruksjonen består av saksetakstoler over stuen og W-takstoler over carport og resten av boligen. Det er et luftet loft med noe etablert gulv ved loftsluken. Over stuen er konstruksjonen ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er i metall. Det er snøfangere på taket og stigetrinn til pipen. Dette ble montert i 2020.

Veggkonstruksjon:
Vegger er utført som bindingsverksvegger fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Kledning i øst og vest ble skiftet i 2013. Øverste del på vestvegg har kledning fra 2023.

Vinduer:
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu i øst er fra 2013, og ett i nord fra 2022. Noen vinduer i stuen og kjelleren er fra byggeår.

Dører:
Inngangsdørene er malte dører i tre med glass. Balkongdør og skyvedør er malte dører i tre med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Det er en terrasse og balkong utenfor stuen mot vest, med impregnerte dragere, dekke og rekkverk i tre. Den nederste terrassen ble etablert i ca. 2019. Terrasse og platting mot øst er på ca. 83 m².

Utvendige trapper:
De utvendige trappene er i tre.

Garasje:
Garasje oppført i 1986. Bygget har støpt plate på mark med støpt oppkant. Veggene er bindingsverksvegger med stående malt kledning direkte på bindingsverket. Taktekket består av metallplater under undertak. Dør og vinduer er i tre, og garasjeporten er en leddport i heltre.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott beliggenhet på Salhus, et tilbaketrukket og rolig område med umiddelbar nærhet til sjøen. Her bor du skjermet fra trafikk og støy, med utsikt over sundet og landskapet rundt. Dette er et nabolag hvor hverdagslogistikken er enkel, samtidig som du har naturen og kysten som nærmeste nabo.

Fra boligen er det gangavstand til det meste en aktiv familie trenger. Salhus skole og Salhus barnehage ligger bare noen få skritt unna, og det samme gjelder Salhushallen. For den daglige handelen finner du både dagligvarebutikker og Havnesenteret innenfor en kort spasertur.

Området byr på gode turmuligheter i skog og mark. Den korte avstanden til Brønnøysund sentrum, kun en kilometer unna, gir enkel tilgang til byens fasiliteter, samtidig som du kan trekke deg tilbake til roen ved sjøkanten. Brønnøysund lufthavn nås på under ti minutter med bil.

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
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger byggetillatelse for oppføring av garasje, datert 10.10.1985. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg/drivhus:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg/drivhus datert 18.05.2026.

Platting:
Platting på østside av eiendommen er unntatt søknadsplikt. Registrert i matrikkelen 29.04.2026

Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe i stuen, samt elektriske varmekabler i flislagt gulv på badet på hovedplan og badet i underetasjen. I boden i kjelleren er det lagt varmekabel i 2020, men denne er per i dag ikke tilkoblet eller i bruk. Til supplerende oppvarming er det en vedovn på hovedplan og en peis med åpent vedinnlegg i kjellerstuen.

Det er registrert en oljefyr i kjellerstuen, og eier opplyser at denne ikke er i bruk og ikke er tilkoblet olje.

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.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger m/tilhørende anlegg innenfor felt B10, i Reguleringsendring Salhus søndre del - detaljregulering område sør for Salhus alle, vedtatt 30.09.2015.

Det pågår arbeid med Byplan Brønnøysund. Denne planen kan ved vedtak erstatte eller endre gjeldende reguleringsplan for området. Informasjon om planarbeidet er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

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 980 796,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 923 185,-.

Notater



Enebolig med en rekke oppgraderinger og en flott beliggenhet ved sjøen i Brønnøysund.



Store, vestvendte uteplasser med direkte utgang fra stuen. Her er det rikelig med plass for flere sittegrupper.



Eiendommen har både en integrert carport og en frittstående garasje på 36 m² fra 1986.





Den nederste plattingen gir en usjenert og privat sone.



Fra kjøkkenbenken med nedfelt vask og koketopp (ca. 2019) har du fin utsikt.



Her kan du nyte utsikten over sjøen og landskapet.





Kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt og et sosialt skille mot stuen.



Badet i hovedetasjen ble oppgradert i 2013 og har elektriske varmekabler i gulvet.



Stuen er utstyrt med en vedovn for ekstra varme, supplert av en luft-til-luft varmepumpe fra 2011.







Overbygd inngangsparti med en lun uteplass i tilknytning til den integrerte carporten.



I



Boligen ligger i et etablert og rolig nabolag i Salhus.

Plantegning



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

Plantegning hovedetasje

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.

Plantegning



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

Plantegning sokkeletasje

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.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Bjørn Erik Gimse og Heidi Iren Karlsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3420
Dato: 19.11.1975
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Torghatten kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 03-06-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 03.06.2026
Selgers egenerklæring datert 22.05.2026
Bygningstegninger datert 03.09.1975
Byggemelding garasje datert 10.10.1985
Bygningstegninger garasje ukjent datering
Matrikkelinfo datert 13.03.2026
Grunnkart datert 13.03.2026
Reguleringskart datert 13.03.2026
Reguleringsbestemmelser datert 30.09.2015.

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

SALHUS ALLE 4B

Nabolaget Salhus øst - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Salhus skole — 3 min
Totalt 5 ulike linjer — 0.2 km

Brønnøysund lufthavn Brønnøy — 7 min

SKOLER

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) — 6 min
421 elever, 25 klasser — 0.5 km

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) — 6 min
347 elever, 21 klasser — 2.8 km

Brønnøysund videregående skole — 5 min
444 elever — 2.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

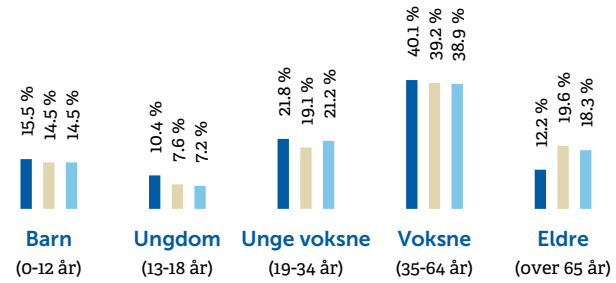
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Salhus øst	1 239	599
Brønnøysund	5 815	2 916
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Salhus barnehage (1-5 år) — 5 min
45 barn — 0.4 km

Soltun barnehage (1-5 år) — 13 min
25 barn — 1.2 km

Furutoppen barnehage (1-5 år) — 17 min
73 barn — 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Brønnøysund — 5 min
Post i butikk — 0.5 km

Kiwi Brønnøysund — 11 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

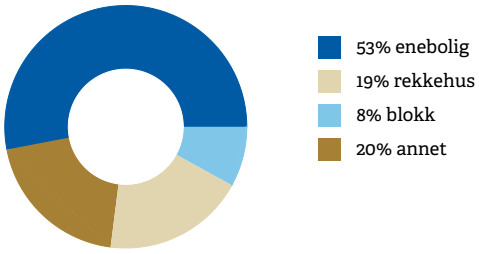
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Salhushallen Aktivitetshall	**2 min** 0.2 km
Salhus skole Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 0.2 km
Feel24 Salhus	**13 min**
Brygga Trimsenter	**4 min**

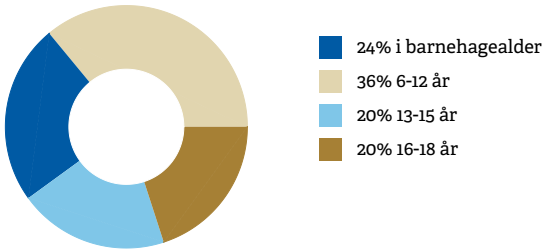
BOLIGMASSE



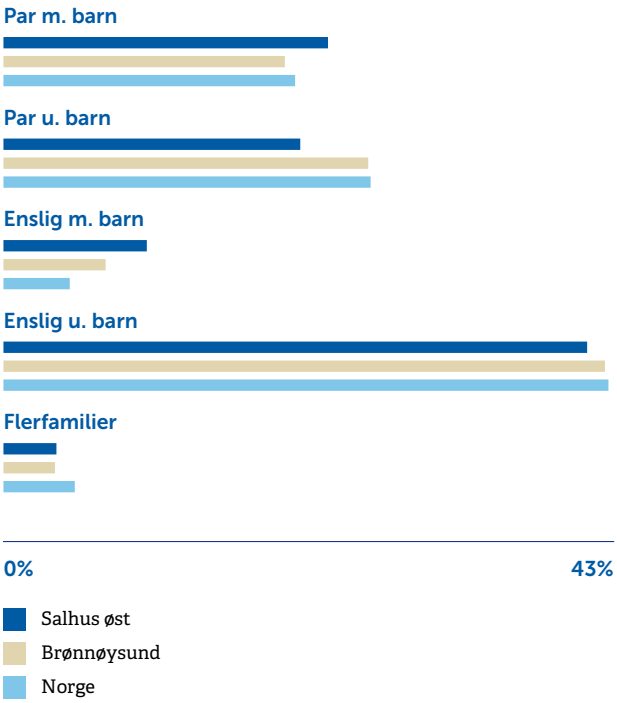
VARER/TJENESTER

Cuben Kjøpesenter	**5 min**
Apotek 1 Brønnøy	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



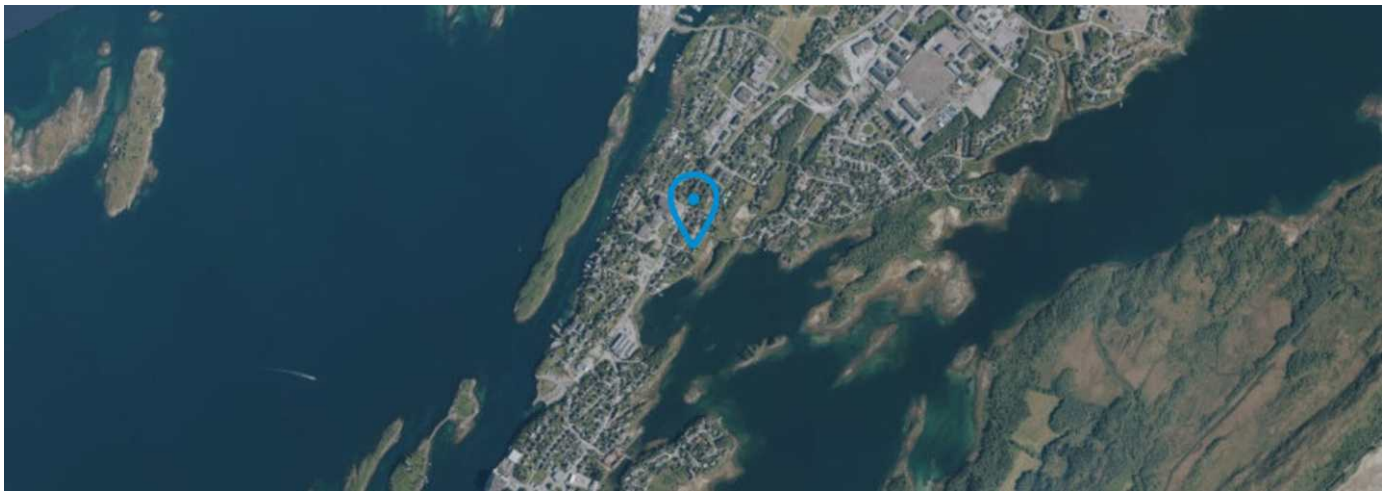
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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 2026





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 105, bnr. 326

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1813 **Eiendomsverdi ref nr:** PT7009

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

Drevland as

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

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med byggeår 1976. Totalt 4 soverom og to stuer. To bad og separat vaskerom. Boder i kjeller og godt med terrasser.
Frittstående garasje.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon som saksetakstoler over stue og W-takstoler over carport og resten av boligen.
Luftet loft med noe etablert gulv ved loftsluke.
Over stue er konstruksjonen ikke tilgjengelig for inspeksjon, men ingen symptom på avvik av underliggende konstruksjoner.
Taktekke som metallplater fra 2020. Eier opplyser at eksisterende papptekking ble fjernet og det ble lagt nytt forenklet undertak oppå tretro før nytt taktekke ble lagt.
Takrenner og nedløpsrør i metall. Snøfangere på tak og stigetrinn til pipe.
Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Liggende og stående bordkledning.
Det er opplyst at kledning i øst og vest ble skiftet i 2013 av tidligere eier.
Vegg mot sør er noe slitt, men vurdert som normal slitasje i hht alder.

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass.
Vindu i øst fra 2013. Ett vindu i nord fra 2022.
Noen vindu i stue og kjeller fra byggeår.
Inngangsdører som malte dører i tre med glass.
Balkongdør og skyvedør som malt dør i tre med 2-lags glass.

Terrasse og balkong utenfor stue mot vest.
Impregnerte dragere og dekke. Rekkverk i tre.
Nederste terrasse er etablert i ca 2019.

Vinterhage som er plassert oppå impregnert terrasse. Vegger med tre som bærekonstruksjon. Vinduer som gamle malte vinduer. Tak som lysplater.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger: malt panel med synlige takbjelker, hvite himlingsplater.
Vegger: malte plater, tapetserte vegger, trepanel.
Gulv: Parkettgulv og laminatgulv.
Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller.
Gulv i stue har planhet på ca 14mm og på kjøkken på ca 18mm

Pipe som elementpipe fra byggeår.
På hovedplan er det en vedovn med plate under.
I kjellerstuen er det en større peis med åpent ved innlegg og oljefyr.
Eier opplyser at oljefyr ikke er i bruk og er ikke tilkoblet olje.
Feieluke er plassert i kjellerstue.

Innvendig trapp som malt trapp i tre.
Innerdører som malte dører.
Dører fra forskjellige årganger og varierende type.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedplan:
Bad som er opplyst å være renovert i 2013.
Elektriske varmekabler i flislagt gulv. Baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater. Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speilskap over.
Ukjent type membran og ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon fra utførelsen foreligger.

Bad i underetasje:
Bad fra byggeår. Varmekabler i gulv og flislagte vegger og gulv.
Membran av ukjent type og ukjent utførelse.
Toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant.

Vaskerom på hovedplan:
Vaskerom fra byggeår med flislagte vegger og flislagt gulv. På gulv virker det som det er flis oppå tidligere flislag.
Ukjent type membran og ukjent utførelse.

Vaskerom i underetasje:
Vaskerom i kjeller er påstartet renovert. Det er montert ny sluk og vv -bereder er flyttet til matbod.
Rommet er ikke tilstandsvurdert siden det ikke er mulig slik rommet fremstår på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med hvite fronter og laminat benkeplate. Innebygget kjøleskap, fryseskap og integrert komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt vask og koketopp.
Eier opplyser at det ble skiftet en benkeplate i 2025. Det ble da også montert plater på vegg bak benkeplaten.
Koketopp fra ca 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen som kobber rør og som plast rør (rør-i-rør).
Kobber rør fra byggeår er innkledt i konstruksjoner.
På bad på hovedplan er det plassert ett fordelerskap for vannrør.
Avløpsrør av plast.
Noen avløpsrør er skiftet, men flere rør fra byggeår.
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
Varmepumpe luft/luft plassert i stue.
På matbod er det plassert en bereder på ca 200 ltr som er midlertidig tilkoblet vann. Dette siden vaskerom i kjeller er påstartet renovert.
Det er også plassert en ekstra bereder i rommet, men denne er pr i dag ikke tilkoblet.
Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
Elektrisk anlegg hovedsakelig fra byggeår.
Noe oppgradert ved renoveringer. Ny innmat i sikringsskap med automatsikringer i 2013.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn som fjellgrunn
Det er av tidligere eier opplyst at det ble drenert og etterisolert mot grunnmurer under bakken.
Det er synlig Isopor med vorteplast på utsiden av grunnmurer
Grunnmur som støpte murer fra byggeår.
Støttemur som støpt mur med forskalingsblokk.
Boligen ligger i svakt skrånende terreng slik at det er fall langs murer og bort fra murer.
Tidligere eier opplyser at det ble lagt inn nytt vann og avløp til boligen i ca 2016.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør i plast tilkoblet kommunalt nett

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

Brannslukker fra 2026
Bygget er utført uten radonsperre og radonmåling er ikke utført.
Det mangler rekkverk på utvendig trapp, terrasse og støttemur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

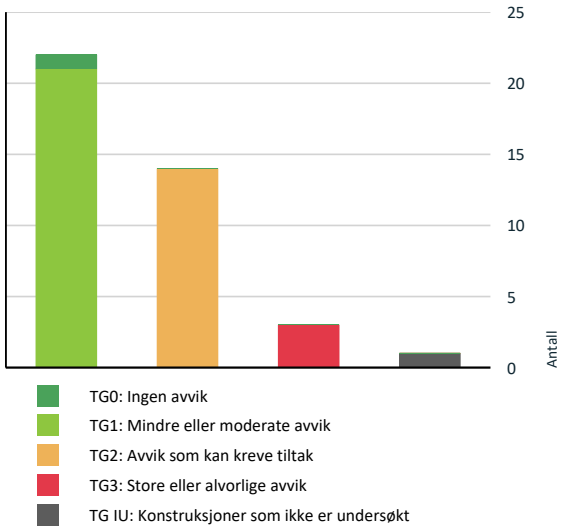
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

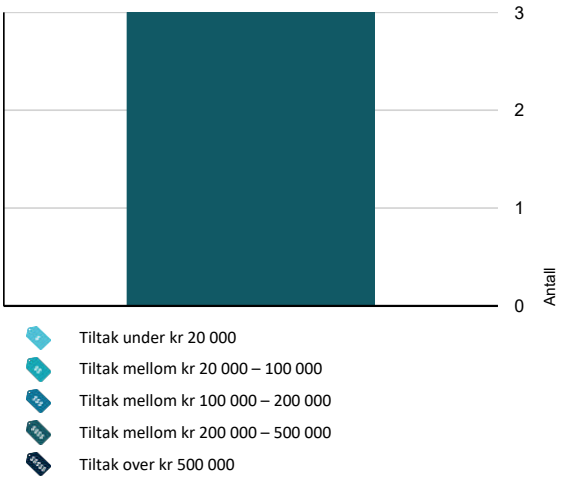
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca 10 grader.
Egenerklæringen må leses grundig av kjøper og inngår som del av tilstandsrapporten.
Garasje er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Tilbygget vinterhage/drivhus
2023	Oppgradering/renovering	Ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinet på bad i kjeller.
2020	Oppgradering/renovering	Skiftet taktekke og undertak
2020	Oppgradering/renovering	Lagt varmekabel i gulv i bod i kjeller. (ikke tilkoblet/i bruk pr i dag)
2019	Oppgradering/renovering	Nytt gulv på ett soverom med nytt vindu i 2022
2017	Oppgradering/renovering	Nytt laminatgulv i kjellerstue
2016	Oppgradering/renovering	Lagt ny kloakk til tomtegrense (opplyst av tidligere eier)
2015	Oppgradering/renovering	Etterisolert deler av grunnmur samt skiftet drenering. (opplyst av tidligere eier)
2014	Oppgradering/renovering	Ny innmat i sikringsskap med automatsikringer (opplyst av tidligere eier)
2013	Oppgradering/renovering	Nytt kjøkken og åpnet opp mellom stue og kjøkken (opplyst av tidligere eier)
2013	Oppgradering/renovering	Skiftet flere vindu og bordkledning i vegg mot øst (opplyst av tidligere eier)
2013	Oppgradering/renovering	Renovert bad på hovedplan (opplyst av tidligere eier)
2013	Tilbygg	Terrasser og treplatter i øst (opplyst av tidligere eier)

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke som metallplater fra 2020. Eier opplyser at eksisterende papptekking ble fjernet og det ble lagt nytt forenklet undertak oppå tretro før nytt taktekke ble lagt.
Arbeidet er utført som ufaglært arbeid av dagens eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall. Snøfangere på tak og stigetrinn til pipe.
Dette ble montert i 2020 som ufaglært arbeide da nytt taktekke ble skiftet.
Overdel av pipehatt ble gjenbrukt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

For vinterhage er nedløp ikke ført i rør ved bakken

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


For vinterhage er nedløp ikke ført i rør ved bakken


Snøfangere og stigetrinn

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Liggende og stående bordkledning.
Det er opplyst at kledning i vest ble skiftet i 2013 av tidligere eier.
Vegg mot sør er noe slitt, men vurdert som normal slitasje i hht alder. Noe kledning deler av vegg ved inngangsdør. Øverste del på vestvegg har vi lagt kledning fra 2023

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av kledning har liten eller ingen lufting mot grunnmur.
Deler av kledning har ikke montert musesperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales at det etableres lufting bak kledningen ved skifte av kledning samt at musesperre monteres for å forhindre tilgangen for mus inn i boligen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Ingen musesperre og begrenset med lufting på stående kledning



Lite lufting på kledning mot nord

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saksetakstoler over stue og W-takstoler over carport og resten av boligen.
Luftet loft med noe etablert gulv ved loftsluke.
Over stue er konstruksjonen ikke tilgjengelig for inspeksjon, men ingen symptom på avvik av underliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass.
Vindu i øst fra 2013. Ett vindu i nord fra 2022.
Noen vindu i stue og kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Noen av de eldste vinduene har punktert glass.
Ett vindu i stue med enkelt glass.
Vindu i sokkel mot øst er ikke fagmessig montert og mangler underbeslag og beslag over.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vindu med enkelt glass er har ikke god isolasjonsevne i hht dagens krav.
Det anbefales alltid at vinduer har metallbeslag fra vindsperre og ut over vindu. Dette for mindre slitasje og fuktpåkjenning på vinduet.
Underbeslag skal monteres dette for å forhindre at vann kommer inn i konstruksjonen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Vindu i kjeller mangler beslag over og under vinduet



Vindu med enkelt glass



Vindu med dugg i glass



Vindu på soverom

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdører som malte dører i tre med glass.
Balkongdør og skyvedør som malt dør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør i kjeller mangler beslag over og under døren.
Balkongdøren i øst har påbegynnende skade i trevirke utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales alltid at dører har metallbeslag fra vindsperre og ut over vindu. Dette for mindre slitasje og fuktpåkjenning på døren.
Underbeslag skal monteres for bedre tetting i konstruksjonen.
Balkongdøren bør vedlikeholdes/males før skaden utvikler seg ytterligere.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Balkongdør på soverom har påbegynnende skade i treplate utvendig



Balkongskyvedør i stue



Kjellerdør uten beslag over og under



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og balkong utenfor stue mot vest.
Impregnerte dragere og dekke. Rekkverk i tre.
Nederste terrasse er etablert i ca 2019.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vinterhage.
Vinterhage som er plassert oppå impregnert terrasse. Vegger med tre som bærekonstruksjon. Vinduer som gamle malte vinduer. Tak som lysplater.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger: malt panel med synlige takbjelker, hvite himlingsplater.
Vegger: malte plater, tapetserte vegger, trepanel.
Gulv: Parkettgulv og laminatgulv.
Normal bruksslitasje i hht alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller.
Gulv i stue har planhet på ca 14mm og på kjøkken på ca 18mm

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe som elementpipe fra byggeår.
På hovedplan er det en vedovn med plate under.
I kjellerstuen er det en større peis med åpent ved innlegg og oljefyr. Eier opplyser at oljefyr ikke er i bruk og er ikke tilkoblet olje.
Feieluke er plassert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

For peis i kjeller mangler det ildfast plate foran vedovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det monteres ildfast plate foran vedovn slik at ikke glør spretter på brennbart gulv ved fyring.



Vedovn i stue



Peis i kjeller



Feieluke i kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking i utforet vegg ble foretatt i kjellerstue. Konstruksjonen her hadde ikke bunnsvill i tre mot betongen slik at fuktmåling i trevirke ikke var mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

På innside kjellermurer er det isopor(plastisolasjon) med folie utenpå før lufteskikt og trepanel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veiledningen til TEK17 angir at isolasjon som ikke tilfredsstiller klasse A1 eller A2-s1,d0, det vil si brennbar isolasjon, bare kan benyttes dersom bygningsdelen oppfyller den forutsatte branntekniske funksjonen og isolasjonen ikke bidrar til økt brannrisiko eller brannspredning.
For å hindre at brennbar isolasjon bidrar til økt brannspredning/-risiko må isolasjonen tildekkes med brannbeskyttende kledning eller mures eller støpes inn, og må tildekkes ved alle overganger, gjennomføringer o.l.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Isopor innenfor trepanel

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som malt trapp i tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører som malte dører.
Dører fra forskjellige årganger og varierende type.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport






VÅTROM

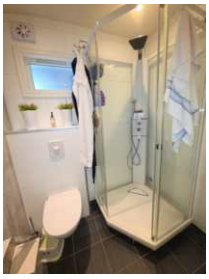
HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad som er opplyst å være renovert i 2013.
Elektriske varmekabler i flislagt gulv. Baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater. Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speilskap over.
Ukjent type membran og ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon fra utførelsen foreligger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver




HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og hvite himlingsplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

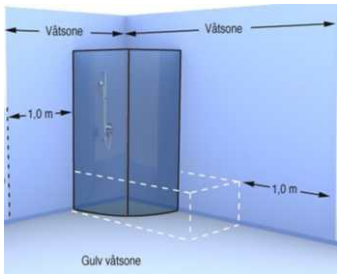
Tilstandsrapport

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

Så lenge dusjkabinett er montert er vindu med utforing tilstrekkelig fuktbeskyttet.



Vindu i våtsone ved dusj.



Utbredelse av våtsone ved dusj

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Målt 13mm høydeforskjell fra topp av sluk til gulv ved terskel.

Årstall: 2013 **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.

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

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk plassert under dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Sluk er plassert under dusjkabinett og er således vanskelig å inspisere og kontrollere.

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap over.

Årstall: 2013 **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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte i vegg med tilluft under dørblad.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i vegg bak dusj. Dette ga ingen utslag på fukt i konstruksjonen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med flislagte vegger og flislagt gulv. På gulv virker det som det er flis oppå tidligere flislag.
Ukjent type membran og ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

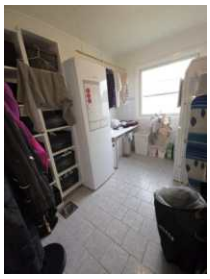
Ukjent type membran av eldre årgang. Membran har usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden vegger ikke er våtromsvegger. Vegger har ikke synlige skader etter lekkasjer og ved fuktsøk ga dette ingen utslag på fukt i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Varmekabler i gulv og flislagte vegger og gulv.
Membran av ukjent type og ukjent utførelse.
Toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant.
Ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinet i 2023.

Vurdering av avvik:

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

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

Ukjent type membran av eldre årgang. Membran har usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i line er utført fra motstående rom som mangler veggkledning.
Ingen utslag på fukt i konstrukjonen



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er påstartet renovert. Det er montert ny sluk og vv-bereder er flyttet til matbod.
Rommet er ikke tilstandsvurdert siden det ikke er mulig slik rommet fremstår på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden vaskerommet pr i dag ikke har vegger og er ikke fuktutsatt

KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med hvite fronter og laminat benkeplate. Innebygget kjøleskap, fryseskap og integrert komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt vask og koketopp.
Eier opplyser at det ble skiftet en benkeplate i 2025. Det ble da også montert plater på vegg bak benkeplaten.
Koketopp fra ca 2019.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen som kobber rør og som plast rør (rør-i-rør).
Kobber rør fra byggeår er innkledt i konstruksjoner.
På bad på hovedplan er det plassert ett fordlerskap for vannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

For kobber rør er mer enn halve forventede levetid passert.

Konsekvens/tiltak

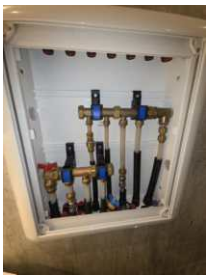
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er anbefalt at vannrør med irr skiftes før større lekkasje oppstår.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Fordelerskap for vann



Vannrør av metall i grunnen



Noen midlertidige vannrør



Irr på noen koblinger

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Noen avløpsrør er skiftet, men flere rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft plassert i stue.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

På matbod er det plassert en bereder på ca 200 ltr som er midlertidig tilkoblet strøm og vann. Dette siden vaskerom i kjeller er påstartet renovert.
Det er også plassert en ekstra bereder i rommet, men denne er pr i dag ikke tilkoblet.

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.



Elektrisk anlegg

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg hovedsakelig fra byggeår.
Noe oppgradert ved renoveringer. Ny innmat i sikringsskap med automatsikringer i 2013.

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.
   1976 ved byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for renovering av r arbeider ved bad og kjøkken.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det bør fremskaffes samsvarerklæring på utførte elektriskarbeider

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn som fjellgrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er av tidligere eier opplyst at det ble drenert og etterisolert mot grunnmurer under bakken.
Det er synlig isopor med vorteplast på utsiden av grunnmurer

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse mht avslutning av grunnmursplast mot grunnmur.
Grunnmurslist er ikke montert/fagmessig festet eller innpusset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmursplast bør utbedres slik at den gir bedre tetting mot vanninntrengning.
Når synlig utførelse er ufagmessig kan dette også gjelde det som er ikke er synlig under bakken.



Isolering på mur med grunnmursplat



Stedvis manglende list som avslutning av grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur som støpte murer fra byggeår.

TG 1 Forstøtningsmurer

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støttemur som støpt mur med forskalingsblokk.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i svakt skrånende terreng slik at det er fall langs murer og bort fra murer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tidligere eier opplyser at det ble lagt inn nytt vann og avløp til boligen i ca 2013.
Vann og avløpsrør i plast tilkoblet kommunalt nett

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukker fra 2026
Bygget er utført uten radonsperre og radonmåling er ikke utført.
Det mangler rekkverk på utvendig trapp, terrasse og støttemur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Det er ikke rekkverk på støttemur



Terrasse mangler rekkverk



Trapp mangler rekkverk



Åpning mellom spiler på ca 12cm



Det mangler håndlist på vegg i trapp



Åpning mellom spiler er mer enn 2 cm, rekkverkshøyde på ca 95cm



Radon nivå moderat til lav

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
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

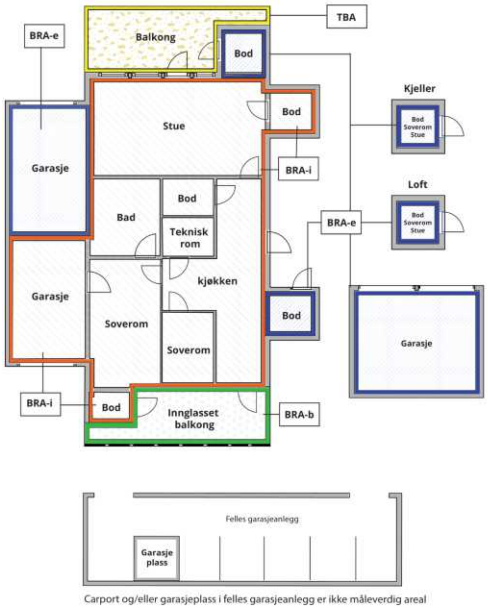
Hva er måleverdig areal?

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.

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	104	16		120	83
Kjeller	89			89	
SUM	**193**	**16**			**83**
SUM BRA	**209**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entrè, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Vinterhage/drivhus	
Kjeller	Kjellerstue, vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, matbod 2		

Kommentar

For matbod i kjeller kommer fjellet frem i deler av kjelleren. Dette arealet har høyde under 190cm og er ikke medregnet i arealet.
Vinterhagen er medregnet som BRA-e på hovedplanet.
Carport med avskjerming er på ca 24m²
Terrasse og platting mot øst er på ca 83m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre vedlikehold og tilbygget vinterhage

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Bjørn Erik Gimse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	326		0	2103 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Salhus alle 4B

Hjemmelshaver

Gimse Bjørn Erik, Karlsen Heidi Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Salhus, med korte avstander til barneskole, barnehage og butikker.
ca 1,2 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsendring Salhus søndre del - detaljregulering område sør for Salhus alle.
Formål: Boliger m/tilhørende anlegg, Bya=35%

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel. Plen, bed, busker og trær. Godt med terrasser.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 590 000	2026	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2026

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er vurdert basert på søkndasdokumenter

Standard
Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på mark med støpt oppkant.
Vegger som bindingsverksvegger med stående malt kledning direkte på bindingsverk. Taktekke som metallplater under undertak.
Dør i tre og vinduer i tre. Garasjeport som leddport i heltre
Eier opplyser at det ved enkelte vær og vindforhold kan komme noen vanndråper inn i garasjen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Salhus alle 4B, 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 105 - Bnr 326
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Karlsen, Heidi Iren
22.05.2026
Signed bankID

Gimse, Bjørn Erik
22.05.2026
Signed bankID

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

Bjørn Erik Gimse

Heidi Iren Karlsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Salhus Alle 4B
8907 Brønnøysund

1813-105/326/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vaskerom oppe:
Noen dårlige flis/fuger på vegg.
Her er det også lagt ny flis på flis på gulv.
Dette er fra tidligere eiere.
Bad oppe:
Vaskerom nede:
Påbegynt renovering. Kan ikke brukes pr nå.
Bad nede: stort fall mot sluk.
Tidligere eiere har lagt flis utenpå flis på vegg.

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?:** 2026

   Firmanavn: Rørmark VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av bend/kloakkrør vaskerom nede.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny baderomsinnredning /skap og dusjkabinett. Montert ny avtrekkshvifte Maling av flisvegger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Liten taklekasje.
Før 2017

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ble lagt. Snøfangere ble montert. Nye takrenner /nedløp.

---

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?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier bytter vinduer og bordkledning mot øst,og på vaskerom oppe. +badevindu. Ytterdør I begge etasjer er byttet. Vi har byttet vindu på soverom mot nord oppe.

---

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

• **Ja**

Vindu i stue mot sør er punktert.
Kjellervindu mot sør i kjellerstue er fra byggeår.
2 vindu på bod er fra byggeår
Vindu mot vest i stue er fra byggeår.
Blyglassvindu oppe er fra byggeår.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagde platt og spilevegg i carport.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Platt for spabad.mot øst Ikke ferdig. Mangler rekkverk.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bygde drivhus

---

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

• **Ja**

Setning i mur mot nord.

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?

- **Ja**

Litt fukt /saltutslag i bod mot vest.
Fjellet går inn i rommet.

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har opplyst at det er byttet drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

- **Ja**

Det er opplyst fra gravemelding at det er utbedret kloakk 1993

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

   Firmanavn: ?

   Beskrivelse av arbeidet: Vi vet ikke

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

   Beskrivelse av arbeidet: Vi vet ikke

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Rørmark VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet bend på avløpsrør på vaskerom nede

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Øyvind Ellingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Støpt igjen hull i gulvet rundt sluk etter bytte av bend.

---

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**

Ventilatorslange til kjøkkenvifte var før stukket sammen med lufting for kloakk over tak.
Ventilatorslange er nå ført ut i gavelvegg mot nord.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Dan Grande blikkenslager

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte takhatt for lufting av kloakk.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Ventilatorslange ble ført ut i gavelvegg.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Brønnøysund Elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Bygget drivhus ca 17 m2. År 2023.søkt og godkjent.

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

Godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er kommunal bolig som grenser til eiendommen.
Det har vært sjeldne episoder med støy.men ingen problem.

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**

Ved mye vind kan det komme inn noen dråper vann ved møne.(møneblikk)

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Brønnøysund Elektriske as

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp 3 stikkontakter på bad oppe. En stikkontakt på vaskerom oppe.montert ny dimmer til lys i trapp til kjeller. Montert servicebryter på jacussi.monterte koblingsboks til løs ledning i matbod. Monterte varmtvannstank på fastinstalasjon.

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

• **Ja**

Byttet kjøleskap.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøleskap

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Grensene på eiendommen er justert i vår eie.

Bolig selges med boligselgerforsikring

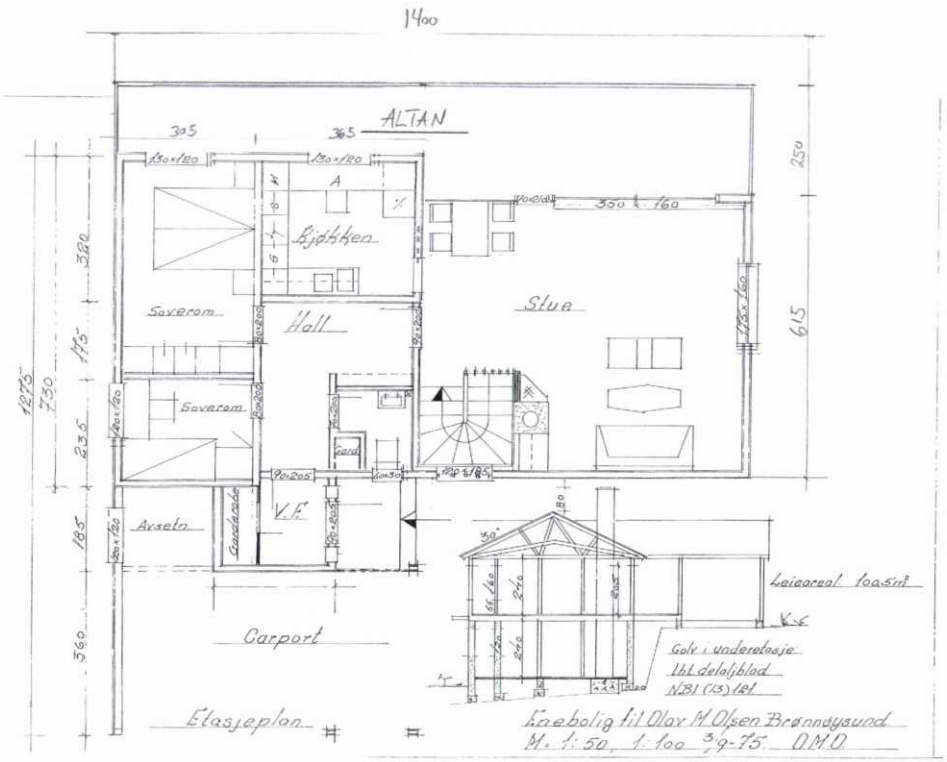
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg


1400
ALTAN
305
365
130×180
Bjelkelag
Soverom
Hall
Stue
350 × 160
Soverom
Arkeloft
V.F.
Carport
Leieareal 100 Sm²
Gulv i underetasje
Ihl detaljblad
NBI (13) 1et
Etasjeplan
Enebolig til Olav M Olsen Brønnøysund
M. 1:50, 1:100 3-9-75 OMO

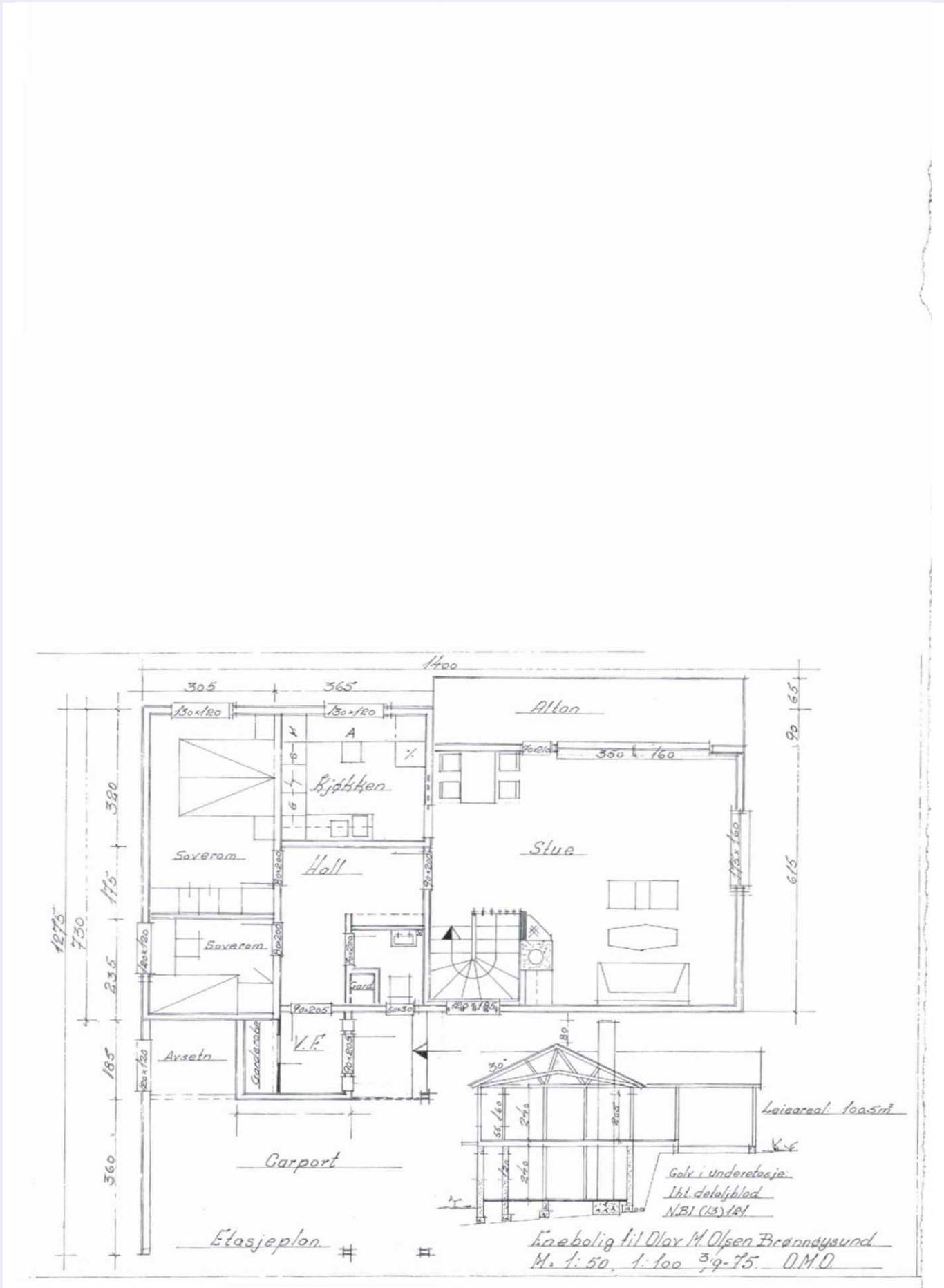
Vedlegg


Øst
Vest
Syd
Fasader
Nord
Enebolig hl Olav M Olsen Brønnøysund
M. 1:100 3/9-75 OMO

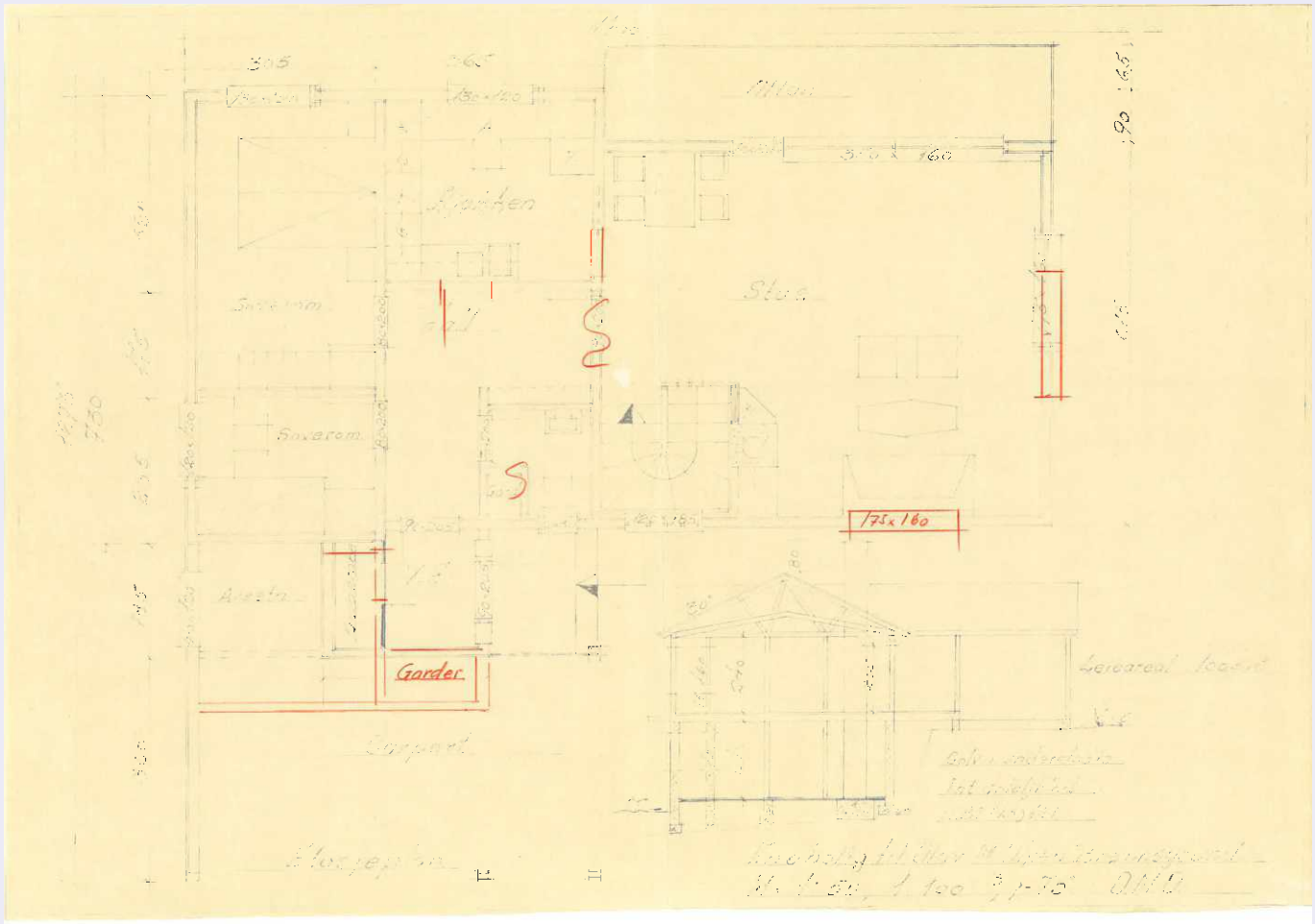
Vedlegg


GAMMEL FASADE
Øst
Vest
GAMMEL FASADE UTEN VINDU
Syd
Fasader
Nord
Enebolig t/ Olav M Olsen Brønnøysund
M. 1:100 3/9-75 OMO

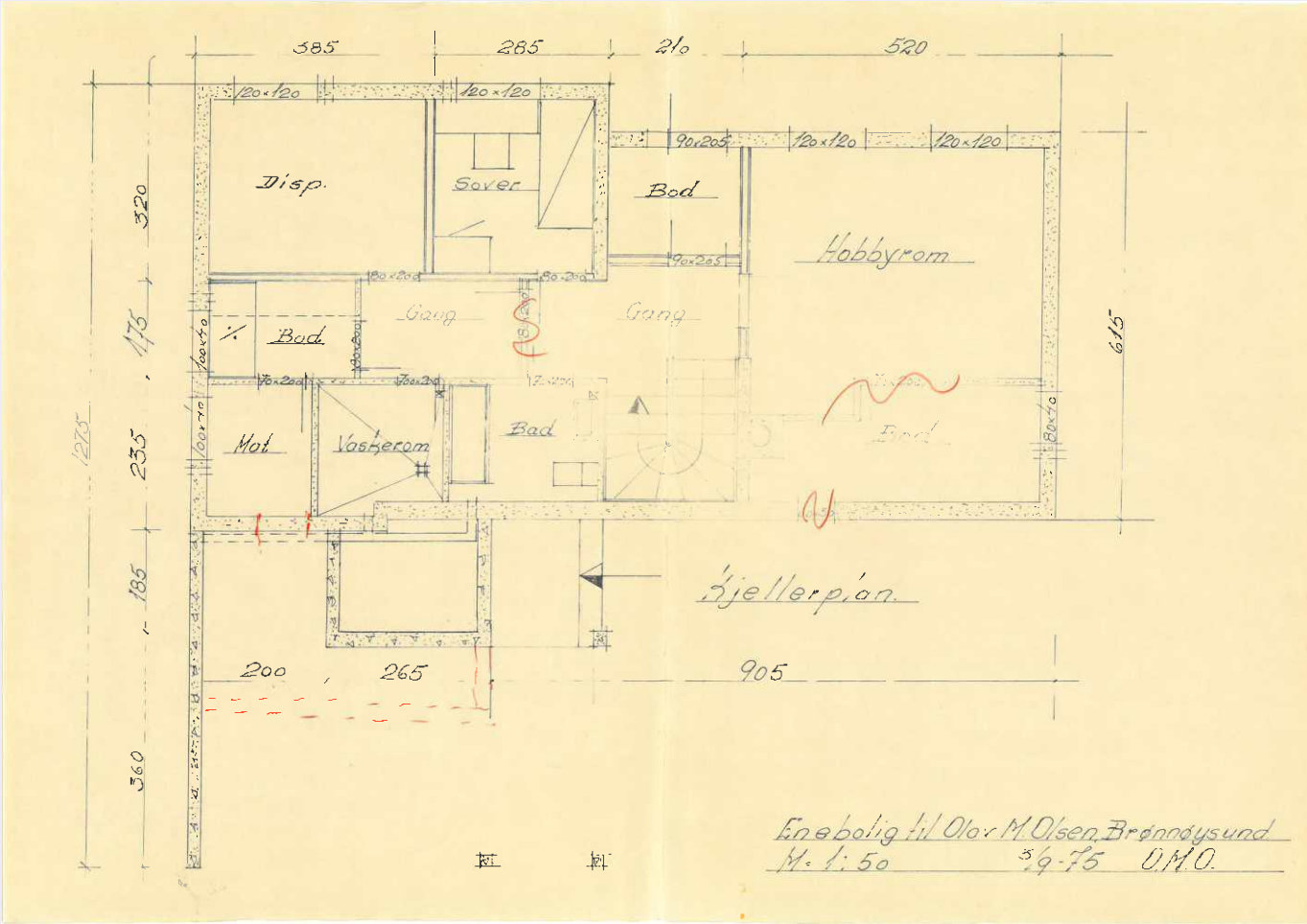
Vedlegg


Allan
Stue
Kjøkken
Hall
Soverom
Soverom
Gang
V.F.
Avsetn
Carport
Etasjeplan
Leieareal 100.5m²
Golv i underetasje
Iht. detaljblad
NBI (13) 181
Enebolig til Olav M. Olsen Brønnøysund
M. 1:50, 1:100 3/9-75. O.M.O

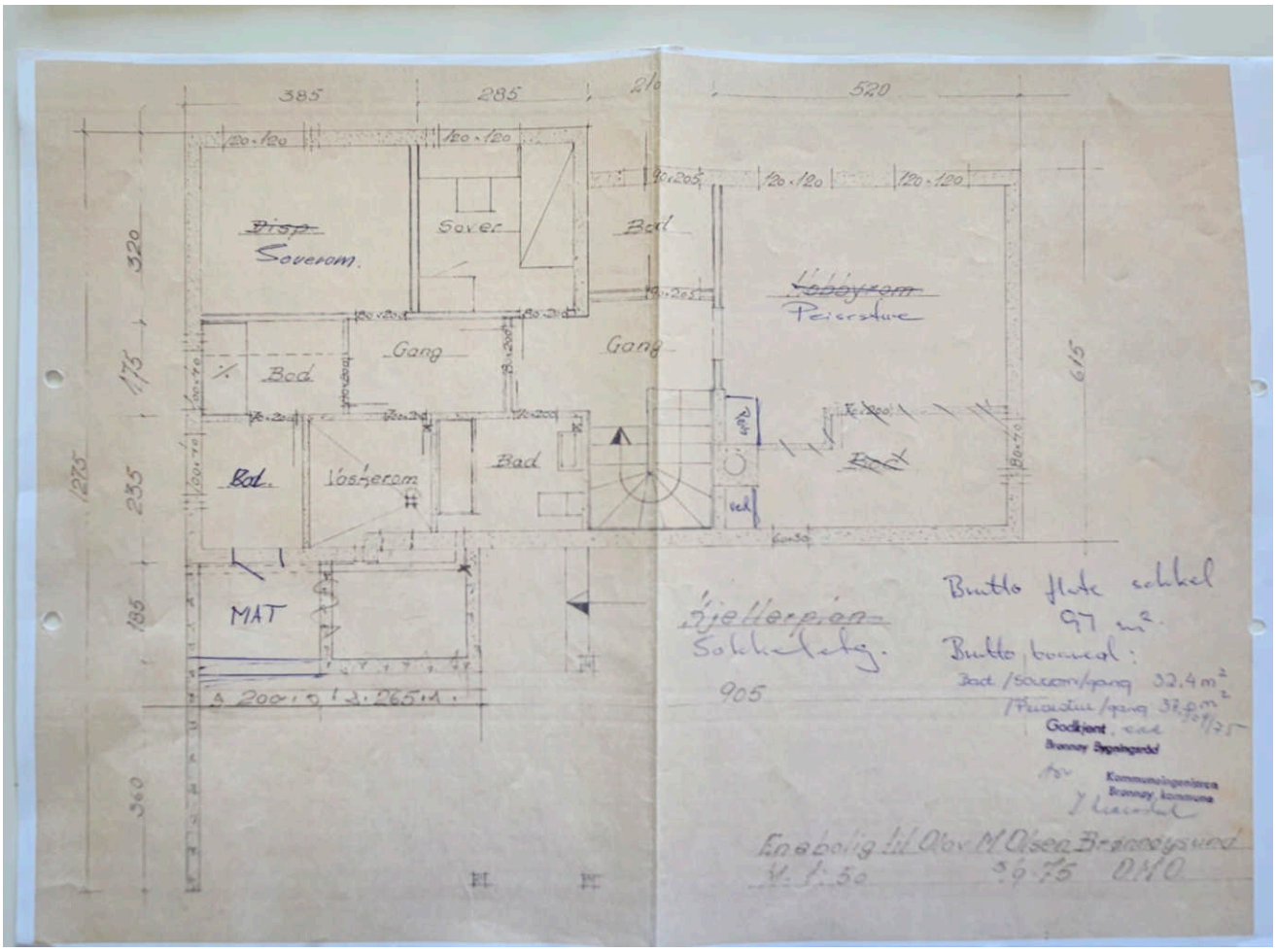
Vedlegg



Vedlegg


385
285
210
520
120×120
120×120
90×205
120×120
120×120
Disp.
Sover
Bod
Hobbyrom
320
175
235
185
360
275
615
Gang
Gang
Bad
Bad
Mat
Vaskerom
Bad
Kjellerplan
200
265
905
Enebolig til Olav M. Olsen, Brønnøysund
M. 1:50
5/9-75 OMO.

Vedlegg


385
285
520
Soverom
Bad
Gang
Gang
Bad
Bad
Vaskerom
Bad
MAT
Bruttoareal
Godkjent
Kommuneingeniøren

Utskrift av møtebok Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
BRØNNØY	BYGNINGSRÅD	TEKNISK ETAT	10.OKT.1985

Sak nr.

251/85 **BYGGEMELDING PÅ OPPFØRING AV GARASJE I SALHUS ALLÉ 6 - OLAV M. OLSEN**

Saksframlegg:

1. Byggemelding datert 10.09.85 vedlagt tegning, situasjonsplan samt kvittering for levert nabovarsel.

2. Olav M. Olsen søker på fastsatt skjema om å få stå som ansvarshavende for arbeidene.

3. Omsøket garasje inntegnet på reguleringsplan over området, vedlagt tilhørende reguleringsbestemmelser.

Byggemeldingen legges fram for bygningsrådet uten innstilling.

VEDTAK:

1. Byggemeldingen godkjennes.

2. Olav M. Olsen godkjennes som ansvarshavende for arbeidene.

Enst.

Olav M. Olsen fratrådte som inhabil under behandlingen av saken.

Saksbehandler: Gunvald Eilertsen

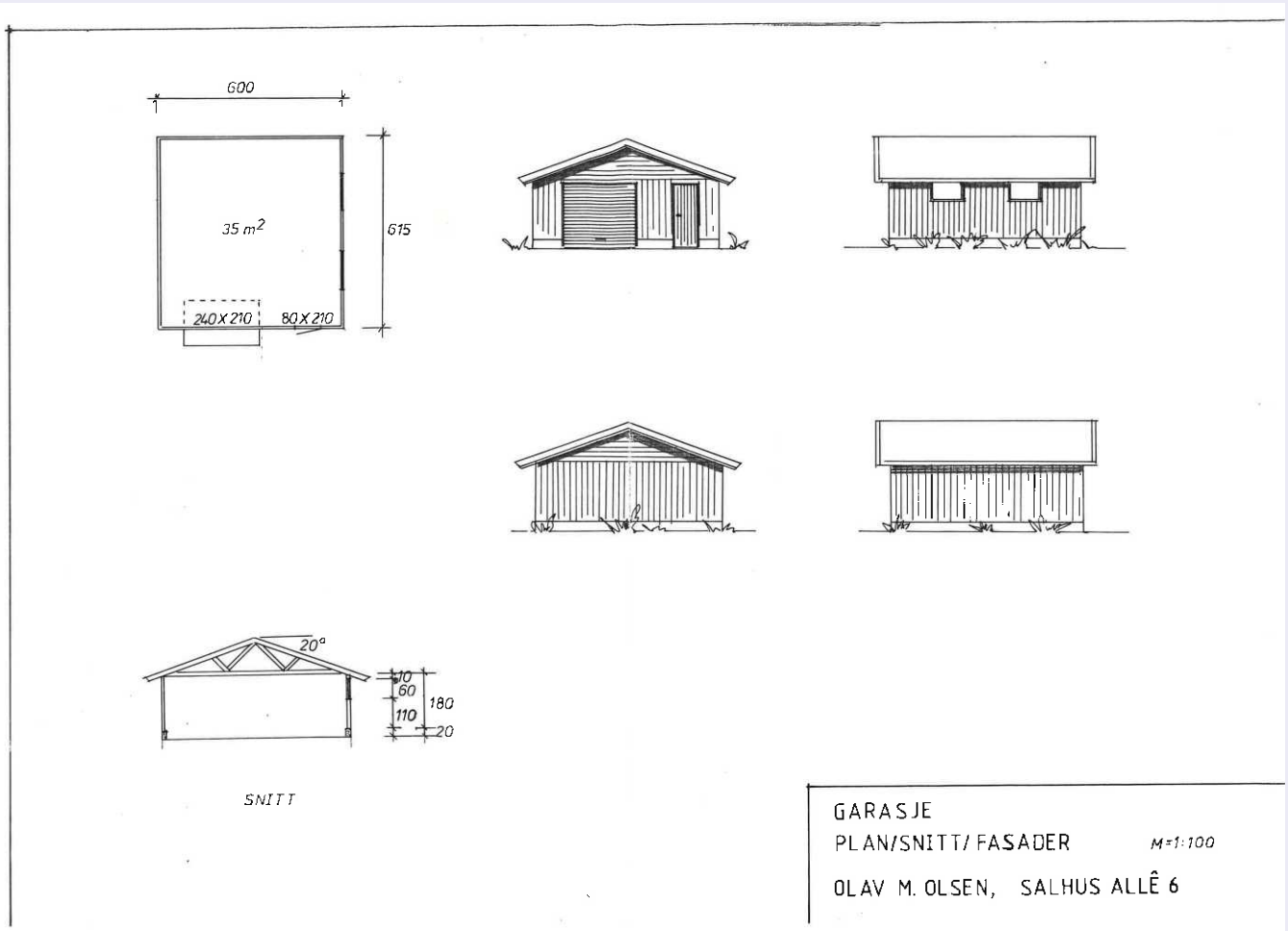
Sign. Lars Nordmo

Utskrift sendt til
Olav M. Olsen, Salhus Alle 6, Brønnøysund

Kommunenes arkivnøkkel: 026

K-blankett 2563
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2.84

Vedlegg


600
35 m2
615
240 X 210
80 X 210
20°
10
60
110
180
20
SNITT
GARASJE
PLAN/SNITT/ FASADER
M=1:100
OLAV M. OLSEN, SALHUS ALLÉ 6

Matrikkelrapport Eiendom - 13.03.2026_11:14 **1813 Brønnøy Kommune**

Eiendomsnr: 1813 - 105/326/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	OLSBO
Beregnet areal	2103.0	Arealmerknad	
Etablert dato	19.11.1975	Oppgitt areal	2100.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	3900 Salhus alle 4B	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
187579392		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
187579406		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	10.07.2017	10.07.2017				0/0, 105/135, 105/59, 105/289, 105/308, 105/326
Skylddeling (SK)	Skylddeling	19.11.1975				105/289 (-2100.0), 105/326 (2100.0)	

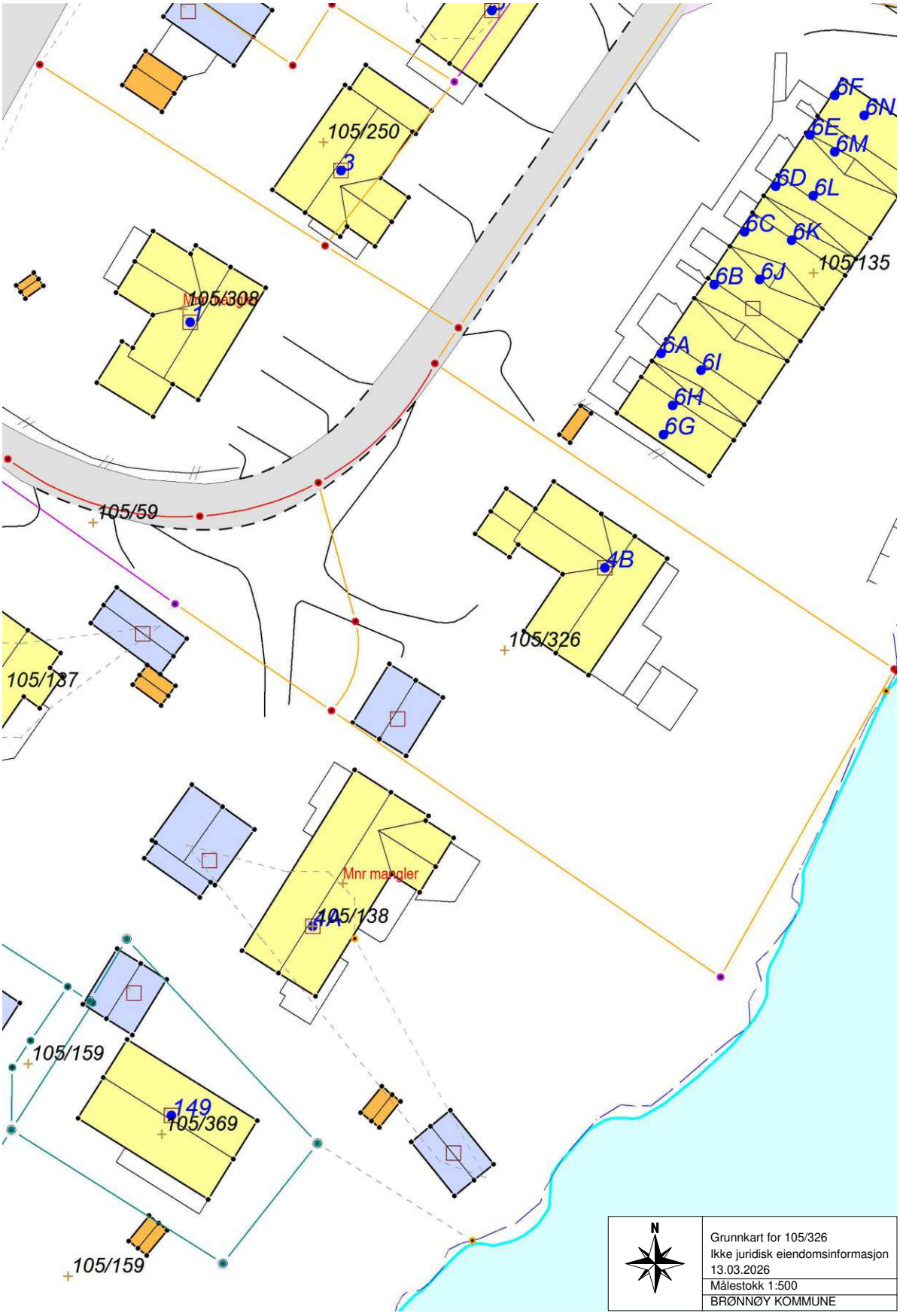
Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	**Rolle**	**Kategori**	**Status**
F-131071	GIMSE BJØRN ERIK	SALHUS ALLE 4 B	8907 BRØNNØYSUND
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-200669	KARLSEN HEIDI IREN	SALHUS ALLE 4 B	8907 BRØNNØYSUND
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

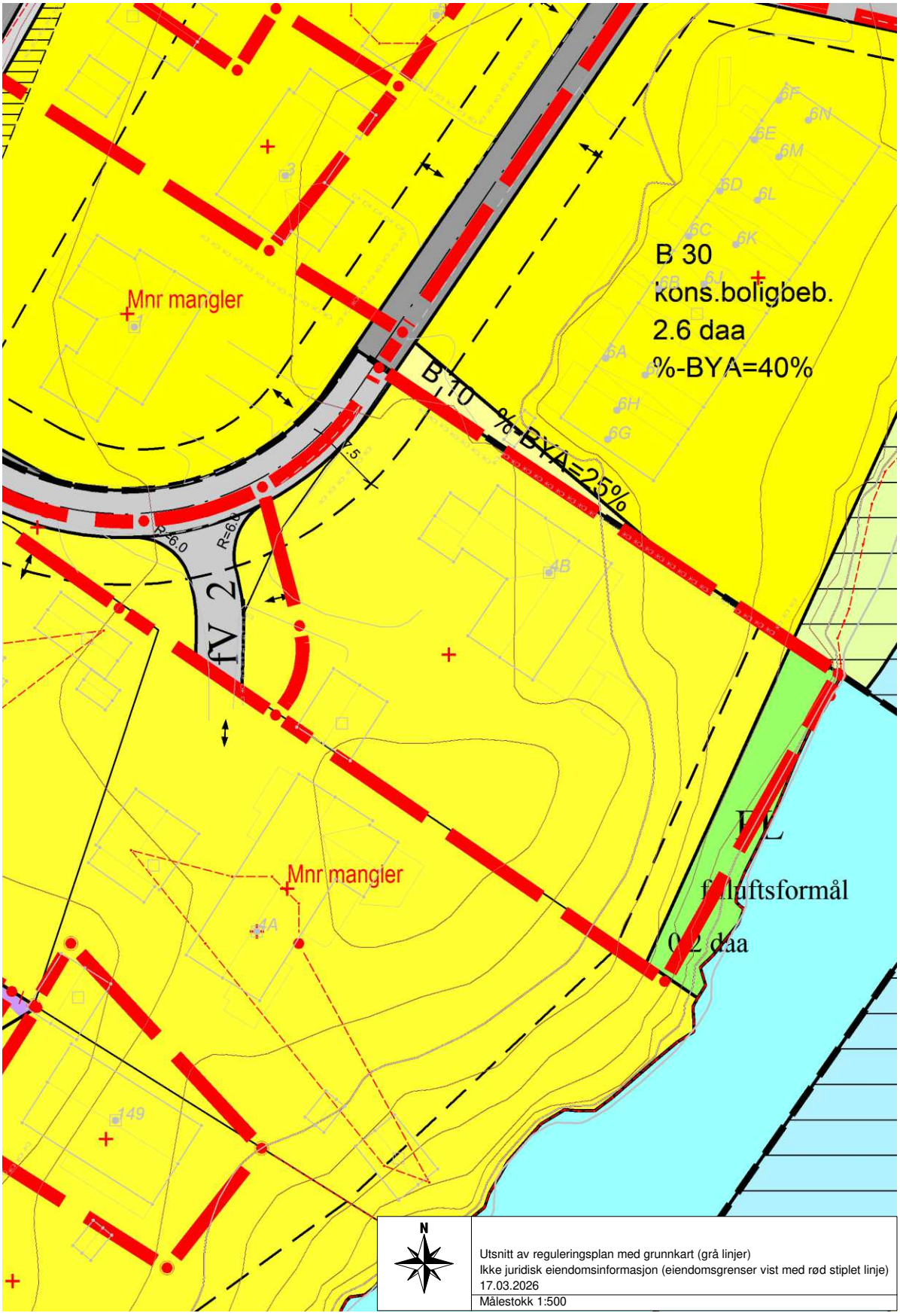
Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7265166.3	371549.4	0.0	Ja	2103.0		

Vedlegg


105/250
3
105/308
1
6F
6N
6E
6M
6D
6L
6C
6K
105/135
6B
6J
6A
6I
6H
6G
105/59
4B
105/326
105/137
Mnr mangler
4A
105/138
105/159
149
105/369
105/159
N
Grunnkart for 105/326
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
13.03.2026
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE

Vedlegg


Mnr mangler
B 30
kons.boligbeb.
2.6 daa
%-BYA=40%
B 10
%-BYA=25%
fV 2
R=6.0
R=6.0
7.5
Mnr mangler
FL
friluftsformål
0.2 daa
N
Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
17.03.2026
Målestokk 1:500

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SALHUS - SØNDRE DEL, datert 30.05.02, revidert den 17.12.02 Sist rev. den 15.09.15 for omr. B10.

1 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som viktige friluftsområder skal sikres både på land og i sjø. Planen skal ivareta intensjonene i Trafikksikkerhetsplanen vedtatt den 05.05.00.

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-B 28)
Konsentrert boligbebyggelse (B 29 – B 37)
Forretninger (F1 – F 2)
Industri/lager (I/L 2, I/L 3)
Offentlig formål, skole (O 1)
Offentlig formål, barnehage (O 2)
Almennyttig – forsamlingslokale (A 1)
Naust/sjøhus (N/S 1 – N/S 9)

2.2 **Landbruksområder.**
Landbruksområder generelt. (L 1 – L 2)

2.3 **Offentlige trafikkområder.**
Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger
Parkering (T 1 – T 2)
Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 **Friområder.**
Park, idrett, lek. (FR 1 – FR 4)

2.5 **Fareområder**
Trafo/høyspenningsanlegg

2.6 **Spesialområder**
Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)
Friluftsområder i sjø (FLS 1)
Småbåtanlegg på land (SP 3, SP 4)
Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2, SP 5)
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Parkbelte i industristrøk
Frisiktsone veg

2.7 **Fellesområder**
Felles adkomst/parkering
Felles lekeplass (LEK 1 – LEK 3)

2.8 **Kombinerte formål**
Forretning/bolig (F/B 1 – F/B 2)
Forretning/kontor (F/K 1- F/K 2)
Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 5)
Havn/industri/fiskeriformål (H/I/F 1 – H/I/F 4)

§ 3 *FELLES BESTEMMELSER*

Byggegrenser.

3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.

3.2 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.

Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

Form og fasader.

3.4 I de regulerte boligformålene 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/Kiosker.

3.5 Kiosker, utsalgsboder, 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.

Ubebygd areal.

3.6 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafikksikker utkjøring til offentlig veg.

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

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG: (B 1- B 28).

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. Plassering i forhold til terrengets topografi kan det også legges vekt på der dette er naturlig. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet.
Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet.

Særskilt bestemmelse for B 10
Området kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse. Bebygd areal må ikke overstige 35 % av tomtearealet. Maks mønehøyde er 8 m og takvinkel skal være mellom 9 – 40 grader. Carporter kan plasseres 8,5 meter fra senterlinje Fv.76 sør for felles privat vei, fV_1.

Følgende rekkefølgebestemmelse gjelder:
Det tillates ikke oppført nye bygg i området med mindre disse er tilknyttet offentlig avløpssystem. Ved fortetting skal gangfelt mot Kjærlighetsstien 3 reetableres samt rekkverket fra Rema skal forlenges mot fV_1. Krav til frisikt i kryssområdet må sikres.

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 2m. 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.

4.1.3 **Tillegg for B 7:**
Området kan bebygges med boliger i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal ha maks bredde på 5.0 m og skal være fri for rekkeverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 80 m2. Maks. gesimshøyde: 3.7 m. Gavlvegg skal vende mot sundet. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.

4.1.4 **Tillegg for B 25 og B 26:**
Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Dette innebærer at eventuelle tiltak i områdene ikke kan igangsettes før rette myndighet etter kulturminneloven har behandlet saken.

KONSENTERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B 29 – B 37)

4.2 Arealene i områdene B 29 – B 37 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med Tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40% av tomtearealet. Mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå skal være maks. 8.3 m og maks. gesimshøyde 5.8m. unntatt tomt B 30 hvor de respektive høyder skal være henholdsvis 7,5 m og 5.0 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.
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.

4.2.1 **Tillegg for B 35:**
Før det igangsettes bygging i B 35 skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området.

4.2.2 **Tillegg for B 37:**
Før det igangsettes bygging, skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingplan for området. Under planleggingen av området må det tas hensyn til nærliggende bygninger i forhold til utsikt og adgang til sjøen og området for marina. Eventuell steinfylling skal avsluttes med maskinmur. Offentlig kloakk skal tilknyttes før boligene tas i bruk. Området skal oppryddes i henhold til Forurensnings-myndighetenes krav.

OMRÅDER FOR FORRETNINGER*:* (F1 – F2)

4.5 Områdene skal bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. 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.

INDUSTRI/LAGER: **(I/L 2, I/L 3)**

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.

4.6.1 **Tillegg for I/L 3:**
Arealbruken for området I/L 3 avklares endelig etter at Riksantikvaren som frigivningsmyndighet har behandlet søknaden om frigivning av kulturminnene som er berørt av planen.

ALMENNYTTIG (A 1)

4.7 Området skal nyttes til forsamlingslokale, med mulighet for omdisponering til formål forretning-/kontor. 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.

4.8 **OFFENTLIG FORMÅL, SKOLE (O 1)**
Området skal nyttes til skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

4.9 **OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE (O 2)**
Området skal nyttes til barnehage/skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

NAUST/SJØHUS (N/S 1 – N/S 9)

4.10 Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust/sjøhus Hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres sjøhus 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 være henholdsvis 3.7 m. og 5.2 m. Gavlvegg skal være rettet mot Salhussundet.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Yttervegger skal Ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling sprosser i tre.

4.10.1 **Tillegg for N/S 7:**
Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.
Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge.

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

5.1 Landbruksområdene, L 1 og L 2, skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruks-drift.

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.

Havneområde i sjø
6.2 Sjøområdet (HS) skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetrafikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge etter anvisning fra havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

7 ***FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)***

Friområder (FR 1 – FR 4)
7.1 I friområdene kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

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

8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)
9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde.
9.2 **Friluftsområder i sjø (FLS 1)**
Området skal ha eksklusiv bruk til bading, brettseiling og lignende.
Fortøyningsanlegg og opplag av båter tillates ikke.
9.3 **Småbåtanlegg på land (SP 3)**
Området skal benyttes til fasiliteter i tilknytning til småbåthavn som klubbhus, slipp, bunkeringsanlegg, landfeste for flytebrygger etc.
(SP 4) Området skal benyttes til forankring/landfeste for flytebrygge/marina. Opplag

av båter er ikke tillatt i dette området.

9.4 **Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2 og SP5)**
Sjøområdene skal benyttes til marina med nødvendig adgang til utlegging av fortøyningsanlegg m.v. etter anvisning fra havnevesenet.

9.5 Område for drift av kommunalteknisk anlegg
I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløp.

9.6 **Parkbelte i industristrøk**
Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig. De kan ikke

bebygges eller nyttes til lagring.

9.7 **Frisiktssone veg**
Innenfor disse område som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende

kjørebaners plan.

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

10.1 **Felles avkjørsel.**
Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel for tilgrensende eiendommer.

10.2 **Felles lekeplass. (LEK 1 – LEK 3)**
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. Fellesarealene til lek avsettes i føreste rekke til eiendommer som grenser til- eller har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

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

Forretning/bolig: (F/B 1 – F/B 2)

11.1 Områdene kan kombineres med bolig- og forretningsformål hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være 8.3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning(møneretning) parallelt med veg.

Forretning/kontor: (F/K 1, F/K 2)

11.2 Området skal nyttes til forretning- og kontor. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terreng-nivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m.

Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 5)

11.3 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.
Intensjonene i reguleringsplanen for omr. F/K/I 5 på gnr. 105/39, (stenging av avkjøring til Rv. 76), gjelder ikke før eiendommen har skiftet eier.

Områder for Havn-/Industri/Fiskeriformål: (H/I/F 1 – H/I/F 4)

11.4 Arealene skal nyttes til havne-/industri- og fiskeriformål med tilhørende kaier, adkomstveger og parkeringsarealer.
Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet.
Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 12,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86260016 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Salhus alle 4B, 8907 Brønnøysund
Gnr. 105, Bnr. 326, Brønnøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no