

Velkommen til

Sivert Nielsens gate 13, 8904 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sivert Nielsens gate 13
8904 Brønnøysund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	108 / 95 m²
Soverom	2

Energimerke 

Koselig enebolig med alt på ett plan og sentral beliggenhet i et etablert og rolig boligområde. Boligen har en praktisk planløsning med stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og gode boder. Store deler av utvendig fasade er oppgradert de senere år med nye vinduer, balkongdør, kledning og malt taktekke. Det er også etablert ny terrasse på fremsiden i 2025. Innvendig har boligen normal standard ut fra alder, og noe oppgradering må påregnes, særlig på bad og enkelte bygningsmessige forhold. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og biloppstillingsplass på egen grunn. En lettstelt bolig med gode uteplasser og kort vei til det meste.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sivert Nielsens gate 13, 8904 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 1571, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 270 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 55 000,-

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

Sum omkostninger kr 56 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 180,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 449,- pr. 2026
Renovasjon utføres av SHMIL og faktureres 6 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters beholder.

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: 95 m²
BRA - e: 13 m²
BRA totalt: 108 m²
TBA: 25 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 904,7 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt. 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.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Opparbeidet tomt med plen og busker. Delvis gruset innkjørsel.

Byggegrunn som stedlige masser. Ingen fuktsikring av ringmurer er observert. Ikke innredede rom eller spor etter stående vann på innsiden av kryperom så vurdert som tilfredsstillende med dagnes fuktsikring og drenering. Støpte murer fra byggeår. For sportsboder er det enklere fundamentering med pilarer på bakken. Utvendig avløpsrør av plast. Tidligere betongrør ble skiftet ca. 1995. Utvendig vannrør av ukjent type og alder. Røret som kommer opp i kott i boligen er kobber rør så vurderingen er satt basert på dette.

Byggeår
Boligen er oppført i 1962, senere påbygget i 1989 ifølge selger og kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 95 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, bod og kott.
BRA-e 13 m²: Sportsbod.

Inkludert i TBA er en liten platt mot øst på ca. 4 m² og terrasse i front mot vest på ca. 21 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Ett av soverommene er inntatt i stuen (ikke søknadspliktig). Redskapsrom er omgjort til vaskerom, og har fått ny adkomst innvendig fra bod (søknadspliktig). Brenselsrom og matbod er slått sammen til en stor bod, og har fått ny adkomst fra vindfang (ikke søknadspliktig). Den opprinnelige carporten er bygget om, kledt igjen og omgjort til en lukket sportsbod (søknadspliktig). Det er satt inn vindu i vaskerom, på østfasaden, som ikke fremkommer av tegninger (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt fasadeendring er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det gjøres oppmerksom på at bygningstegninger mottatt fra kommunen ikke er stemplet som godkjent. Tegningene er datert 17.02.1962 og 06.03.1962, og er benyttet for å kontrollere dagens bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig og tidvis vedlikeholdt og noe renovert oppgjennom årene. Boligen er tidligere del av borettslag, men er nå selveiet bolig. Boligen har generelt normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Noe oppgradering må påregnes.

Det er utført en rekke moderniseringer senere år, herunder kan det nevnes:
- 2025: Nye bjelker og dekke på terrassen i øst. Malt taktekke.
- 2024: Nye vinduer og balkongdør i østvegg. Ny bordkledning på vegg i bolig i nord, øst og sør (unntatt sportsbod).
- 2021: Nye vinduer i sørvegg. Nytt dusjkabinett, nytt toalett og ny baderomsinnredning.
- 1995: Nytt avløp inn til boligen, ca. årstall.
- 1990: Ca. årstall for etablering av vaskerom.
- 1988: Nytt taktekke på boligen, ca. årstall.

Kjøkken:
Kjøkken av eldre utførelse med nyere fronter på enkelte skap. Laminat benkeplate som er foliert, nedfelt oppvask kum. Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk og nisje for komfyr.

Bad:
Våtrom med baderomsplater, himlingsplater og belegg på gulv. Støpt gulv uten varmekabler, men med stråleovn på vegg. Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning fra ca. 2021. Ventilasjon som naturlig avtrekk på vegg. Membran på gulv som gulvbelegg med utett gjennomføring ved toalett og utett ved sluk. Badet har utettheter pr i dag som har ført til skade i etasjeskillet/bjelkelaget.

Vaskerom:
Vaskerom med fuktbestandige plater på vegger og gulvbelegg på gulv. Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert her. Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremlagt. Rommet har ingen ventilasjon foruten ventil i vindu og vindu som kan åpnes.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater som malte vegger, tapetserte vegger, trepanel. Himlinger som hvite plater og slette himlinger. Gulv som gulvbelegg og laminatgulv. Etasjeskille som trebjelkelag over krypekjeller. Krypekjeller under trebjelkelag med gulv av skjellsand og adkomst via luke i mur mot nord. Innerdører som malte dører fra byggeår. Dører med glass og malte og ubehandlede heltredører.

Pipe og ildsted:
Pipe som tegelsteinspipe fra byggeår. Nyere vedovn.

Vannledninger:
Vannrør i boligen som kobber rør fra byggeår og kobber rør fra ca. 1990 til bereder og vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast hvitog svart. Avløpsrør av støpejern.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter som ble skiftet i 2025.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Eldre installasjon i boligen for øvrig.

Branntekniske forhold:
Det er brannslukker og røykvarslere i boligen. Brønnøy brann- og redningsvesen har 28.10.2025 gjennomført tilsyn knyttet til fyringsanlegget. Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Det er likevel enkelte forhold som anses nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen avvik. Se vedlagt branntilsynsrapport for ytterligere informasjon.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering. Det ligger asbestholdig taktekke under metallplatene.
- Nedløp og beslag: Aldersmessig vurdering. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde er ca. 88cm, dagens krav er minst 90cm. Åpning mellom liggende spiler i rekkverket er ca. 15cm, mens dagens krav er åpning mindre enn 2cm.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. En skade i grunnmur mot sør. Vurdert som eldre skade, men kan med fordel utbedres.
- Vann og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er påvist skader på overflater. Enkelte skader på laminatgulv. For vindfang er det ikke gulvbelegg på hele gulvet. Enkelte merker i de slette himlingene.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dører: Enkelte dører tar i terskel/karm og bør justeres.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering. Eier opplyser at vannrør fra vaskerom og inn i bolig kan fryse vinterstid.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering. Avløpsrør er av eldre dato og deler av dette bør skiftes for å unngå lekkasjer og tilstopping av avløp.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Generelt eldre anlegg, foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år, noe ukjente opplysninger og det foreligger ikke samsvarserklæring for nyere utført arbeid. Det anbefales utvidet elkontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på utførte elektriskarbeider. Dette får å bekrefte sikkerheten på elektriskanlegget. Om mulig fremskaff samsvarserklæringer på utførte elektriskarbeider. Kursfortegnelse må oppdateres.

- Vaskerom: Det er vindu i våtsone over skyllekum (under 50cm fra skyllekum til kledning på vindu). Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er større område som er uten fall rundt sluk. Aldersmessig vurdering på membran og sluk.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet (TG2). Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Ved avløpsrør under bad er det registrert råteskader i etasjeskillet.
- Krypkjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er råteskader i konstruksjonen. Se punkt "Etasjeskille/gulv mot grunn". Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er lite med ventiler i grunnmuren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Dette fører til høyere fuktnivå i krypkjeller. Det anbefales at det legges fuktsperre på bakken for å unngå at vanndamp/fuktighet trekker opp fra bakken.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet står foran totalrenovering der bl.a. gulv må utbedres, rør må renoveres og membran må renoveres og mekanisk avtrekksvifte må monteres. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere. Ja. Ufaglært arbeid i 2021. Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nytt toalett, dusjkabinett og håndvask med tilhørende møbel.

Pkt. 5: Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere. Ja. Faglært arbeid i 2020 og 2025. Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet bordkledning på tre vegger (sør-, nord- og vestvegg), det ble også byttet stuevinduer og verandadør som en del av dette arbeidet (2025). De tre vinduene mot sør ble byttet ut med nye (2020). Ufaglært arbeid i 2025. Beskrivelse av arbeidet: Taket er gått over og malt opp. Hele huset er malt opp utvendig. Ny terrasse er bygd på forsiden av huset.

Pkt. 15: Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere. Ja. Faglært arbeid i 1995. Beskrivelse av arbeidet: Gamle kloakkrør er byttet ut fra betong- til PVC-rør. Dette ble gjort mens boligen var en del av borettslaget. Jeg vet ikke eksakt når dette ble gjort og av hvem.

Pkt. 20: Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere. Ja. Faglært arbeid i 1995. Beskrivelse av arbeidet: Det er montert ny vedovn. Usikker på når, og av hvem dette er gjort. Kan nevne at brannvesenet har vært på tilsyn nå i oktober og alt som omhandler illsted og pipe er verifisert OK. Kopi av denne tilsynsrapporten er sendt til megler.

Pkt. 23: Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere. Ja. Faglært arbeid i 2021. Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet sikringsskap.

Pkt. 26: Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere. Ja. Den opprinnelige carporten er bygget om til en lukket utebod. Den gamle boden er bygget om til vaskerom og lagerrom. Er tiltaket godkjent av kommunen. Ja det vil jeg tro.

Pkt. 41: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart. Ja. Det kan være en utfordring på vinterstid når det er lange kuldeperioder at varmtvannet fryser. Dette skyldes "dårlig arbeid" gjort av de fagfolkene som har lagt om vannrørene når det nye vaskerommet ble bygget i sin tid. Årsaken er at vannrørene går over himlingen inn til varmtvanns-tanken som står inne på vaskerommet. Dette er ikke noe stort problem så lenge det tappes vann på daglig basis, men vi har sett at det har skjedd noen ganger hvis det ikke har vært folk i huset i perioder. Kan ellers nevne at det ble montert ny varmtvanns-tank av Comfort AS sommeren 2025 da den gamle var defekt.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekking som metallplater fra ca. 1988. Taket er malt i 2025. Opprinnelige taktekking ligger under metallplatene. Ingen undertak er montert. Tak er besiktiget fra takstige. Takrenner i plast. Stigetrinn til pipe. Luftehatt og pipebeslag. Takkonstruksjon som taksperrer fra byggeår. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Veggkonstruksjon:
Vegger som bindingsverksvegger med stående og liggende bordkledning. Det er opplyst at det er skiftet kledning på tre vegger i 2025.

Vinduer:
Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass. Vinduer fra 1976, 1989 og skiftet i stue og soverom i 2021 og 2025.

Dører:
Balkongdør i malt tre med 2-lags glass, fra 2025. Ytterdør som malt dør med glass fra ca. 2000. Dør på sportsbod som plassbygde dører i tre.

Balkonger/terrasser og trapper:
Enkel treplatt på bakken mot nord-øst. Terrasse utenfor stue i tre med levegg mot nord og enkelt rekkverk på deler av terrassen. Nytt dekke på denne terrassen i 2025. Trapp til inngangsdør som tretrapp med rekkverk.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Adkomst
Enkel adkomst direkte fra fylkesvei.

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

Hvitevarer og tilbehør
Alle hvitevarer med unntak av tørketrommel medfølger handelen.

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.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger bygningstegninger for boligen. Det gjøres oppmerksom på at bygningstegninger mottatt fra kommunen ikke er stemplet som godkjent. Det foreligger derimot ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1962, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon for tilbygg/ombygging av carport til sportsbod, verken godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Selger opplyser at tiltaket er utført rundt 1989. 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ifølge bebyggelsesplan Brønnøysund del 4 med plan-ID 1993005, datert 14.10.1993. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde ifølge detaljeringssone i kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy med plan-ID 2013003, datert 24.06.2020. Eiendommen er registrert å ligge i båndleggingssone H710_4. Eiendommen er avsatt til boligområde i kommunedelplan Brønnøysund med plan-ID 1992002, datert 27.05.1992.

Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/. I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på https://kommunekart.com/klient/bronnoy ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".

Reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

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.
Primærverdi kr 596 296,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 385 182,-.

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
Irene Kari Botnan Kvam v/fullmektig Øyvind Kvam

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1067036
Dato: 23.09.2022
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 1079
Dato: 09.07.1962
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 1084
Dato: 12.06.1965
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 203
Dato: 24.01.1991
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Andre relevante opplysninger
Tinglyst rettighet "registrering av grunn" med doknr. 1067036, datert 23.09.2022 ble ikke funnet i Kartverkets arkiv.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Mofjellet kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-01-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 21.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 26.11.2025
Energiattest, datert 26.01.2026
Bygningstegninger, datert 17.02.1962 og 06.03.1962
Matrikkelrapport, datert 14.01.2026
Grunnkart, datert 14.01.2026
Reguleringsplankart, datert 14.01.2026
Branntilsynsrapport, datert 28.10.2025
Tinglyste rettigheter/erklæringer, datert 09.07.1962, 12.06.1965 og 24.01.1991
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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















Velkommen hit!












Whirlpool



Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 104, bnr. 1571

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1768 **Referansenummer:** GB1303

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

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

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1571
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre mindre enebolig på en etasje. Tidvis vedlikeholdt og noe renovert oppgjennom årene.
Tidligere del av borettslag men nå som selveierbolig. Sentral beliggenhet.
Noe innvendig oppgradering må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekking som metallplater fra ca 1988.
Taket er malt i 2025
Opprinnelige taktekking ligger under metallplatene. Ingen undertak er montert.
Tak er besiktiget fra takstige.
Takrenner i plast. Stigetrinn til pipe. Luftehatt og pipebeslag.
Vegger som bindingsverksvegger med stående og liggende bordkledning.
Det er opplyst at det er skiftet kledning på tre vegger i 2025

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass.
Vinduer fra 1976, 1989 og skiftet i stue og soverom i 2021 og 2025.
Balkongdør i malt tre med 2-lags glass, fra 2025
Ytterdør som malt dør med glass fra ca 2000
Dør på sportsboder som plassbygde dører i tre.

Enkel treplatt på bakken mot nord-øst.
Terrasse utenfor stue i tre med levegg mot nord og enkelt rekkverk på deler av terrassen.
Nytt dekke på denne terrassen i 2025.
Trapp til inngangsdør som tretrapp med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater som malte vegger, tapetserte vegger, trepanel.
Himlinger som hvite plater og slette himlinger.
Gulv som gulvbelegg og laminatgulv
Etasjeskille som trebjelkelag over krypekjeller.
Pipe som tegelsteinspipe fra byggeår. Nyere vedovn.

Krypekjeller under trebjelkelag. Gulv av skjellsand. Adkomst via luke i mur mot nord.

Innerdører som malte dører fra byggeår. Dører med glass og malte og ubehandlede heltredører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom med fuktbestandige plater på vegger og gulvbelegg på gulv. Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin. vv-bereder er plassert her.
Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremlagt.
Rommet har ingen ventilasjon foruten ventil i vindu og vindu som kan åpnes.

Bad:
Våtrom med baderomsplater, himlingsplater og belegg på gulv. Støpt gulv uten varmekabler, men med stråleovn på vegg.
Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning fra ca 2021.
Ventilasjon som naturlig avtrekk på vegg. Membran på gulv som gulvbelegg med utett gjennomføring ved toalett og utett ved sluk.
Badet har utettheter pr i dag som har ført til skade i etasjeskillet/bjelkelaget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av eldre utførelse med nyere fronter på enkelte skap.
Laminat benkeplate som er foliert, nedfelt oppvask kum.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk og nisje for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen som kobber rør fra byggeår og kobber rør fra ca 1990 til bereder og vaskerom.
Avløpsrør av plast grå og svart. Avløpsrør av støpejern.
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Vv-bereder på ca 200 ltr. skiftet i 2025.

Sikringsskap med automatsikringer. Eldre installasjon i boligen for øvrig.
Brannslukker og røykvarslere i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn som stedlige masser
Ingen fuktsikring av ringmurer er observert. Ikke innredede rom eller spor etter stående vann på innsiden av kryperom så vurdert som tilfredsstillende med dagnes fuktsikring og drenering.
Støpte murer fra byggeår.
For sportsboder er det enklere fundamentering med pilarer på bakken.
Utvendig avløpsrør av plast. Tidligere betongrør ble skiftet ca 1995.
Utvendig vannrør av ukjent type og alder. Røret som kommer opp i kott i boligen er kobber rør så vurderingen er satt basert på dette.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

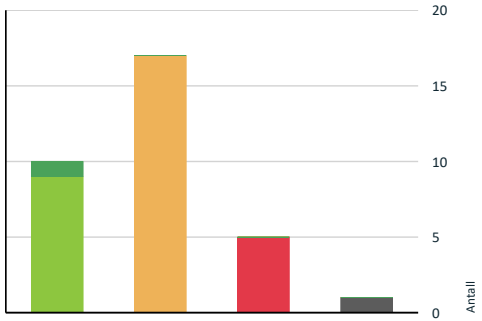
Det er noen endringer utfra opprinnelige byggetegninger.
Carport er kledt igjen og er nå sportsbod.
Tidligere bod er bod og vaskerom. Det ene soverommet er inkludert i stuen.

Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1571
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sammendrag av boligens tilstand

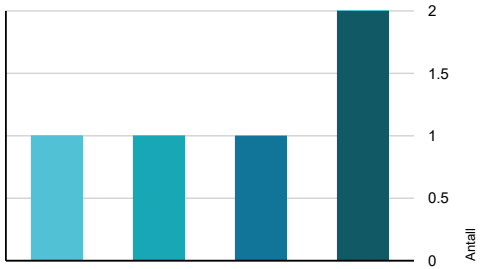
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca 4°.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på søknadstegninger som er datert 1962.

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	Renovering	Nye bjelker og dekke på terrassen i øst.
2025	Renovering	Malt taktekke
2024	Renovering	Nye vinduer og Balkongdør i østvegg. Ny bordkledning på vegg i bolig i nord, øst og sør. (unntatt sportsbod).
2021	Renovering	Nye vinduer i sørvegg.
2021	Renovering	Nytt dusjkabinett, nytt toalett og ny baderomsinnredning. Utført som egeninnsats.
1995	Renovering	Nytt avløp inn til boligen, ca årstall
1988	Renovering	Nytt taktekke på boligen, ca årstall
1990	Tilbygg	Ca årstall for etablering av vaskerom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking som metallplater fra ca 1988.
Taket er malt i 2025
Opprinnelige taktekking ligger under metallplatene. Ingen undertak er montert.
Tak er besiktiget fra takstige.

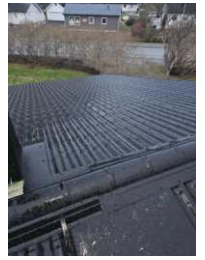
Årstall: 1988 **Kilde:** Andre opplysninger: ca årstall

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

Det ligger asbestholdig taktekke under metallplatene.
"Asbest kan forårsake flere alvorlige sykdommer. Lungekreft, lungehinnekreft (mesoteliom) og asbestose er sykdommer som er forbundet med asbest. Risikoen for helseskade oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Asbest innebærer ingen risiko med mindre asbestfibre frigjøres fra asbestmaterialet. Dette kan skje ved at asbesten skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger."

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

Et eternittak med asbest er ikke farlig, når det ligger solid på lektene. Det er først når du skal fjerne platene at du skal være påpasselig. Asbest er kun farlig hvis det for eksempel skjæres i platene eller de skades ved demontering og små asbestfibre spres i luften.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast. Stigetrinn til pipe. Luftehatt og pipebeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales alltid snøfangere når det er fare for at takras kan ramme personer på bakken.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger som bindingsverksvegger med stående og liggende bordkledning.
Det er opplyst at det er skiftet kledning på tre vegger i 2025

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som taksperrer fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales at det monteres inspeksjonsluke opp til krypeloft.

TG 1 Vinduer

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass.
Vinduer fra 1976, 1989 og skiftet i stue og soverom i 2021 og 2024.



Vinduer i stue



Vindu mot øst



Vindu mot øst

TG 1 Dører

Balkongdør i malt tre med 2-lags glass, fra 2024
Ytterdør som malt dør med glass fra ca 1989
Dør på sportsboder som plassbygde dører i tre.



Dør til sportsbod

Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1571
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Balkongdør



Ytterdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Enkel treplatt på bakken mot nord-øst.
Terrasse utenfor stue i tre med levegg mot nord og enkelt rekkverk på deler av terrassen.
Nytt dekke på denne terrassen i 2025.





TG 2 Utvendige trapper

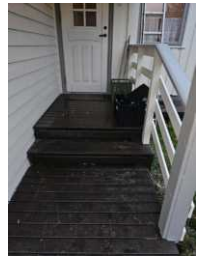
Trapp til inngangsdør som tretrapp med rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er ca 88cm, dagens krav er minst 90cm.
Åpning mellom liggende spiler i rekkverket er ca 15cm, mens dagens krav er åpning mindre enn 2cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det fungerer med dagens avvik. Lav høyde til bakken



Trapp til ingangsdør

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater som malte vegger, tapetserte vegger, trepanel.
Himlinger som hvite plater og slette himlinger.
Gulv som gulvbelegg og laminatgulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Enkelte skader på laminatgulv. For vf er det ikke gulvbelegg på hele gulvet.
Enkelte merker i de slette himlingene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater er gjenstand for tidvise renoveringer alt etter ønsker og bruk av rommet og tidsintervallet for renovering vil dermed variere fra person til person.



Større sprekk i gulv i stue



Riss i overflate i himling i stue

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som trebjelkelag over krypekjeller.
Målt høyde avvik i stue/kjøkken på 20mm

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Ved avløpsrør under bad er det registrert råteskader i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Råteskadet treverk må skiftes.

Råteskadet trevirke må byttes ut og skaden må utbedres. Om ikke skaden utbedres vil skaden utvikles og føre til større skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet trevirke



Råteskadet trevirke ved avløpsrør

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe som tegelsteinspipe fra byggeår. Nyere vedovn.
Feiervesenet har kontrollert pipe og vedovn i 2025 og har ikke funnet avvik slik ildstedet er pr i dag og med dagens bruk. Dokumentasjon fra kontrollen er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1571
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Vedovn med plate under



ubrennbar plate under deler av feieluken

TG 3 Krypkjeller

Krypekjeller under trebjelkelag. Gulv av skjellsand. Adkomst via luke i mur mot nord.
Krypkjeller under bod, vaskerom og vf har ikke adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er lite med ventiler i grunnmuren. Dette fører til høyere fuktnivå i krypkjeller.
Det anbefales at det legges fuktsperre på bakken for å unngå at vanndamp/fuktighet trekker opp fra bakken.
Det er råteskader i konstruksjonen. Se punkt "Etasjeskille/gulv mot grunn"

Kryperom under vf, bod og vaskerom har ikke tilkomst og gis TGIU (ikke undersøkt)

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Påviste skader må utbedres.
• Bedre ventilering må etableres.

Avvikene må utbedres. Dette for lengre levetid og for å unngå råteskader/skader i krypkjeller.
Det må etableres adkomst til kryperom under vf, bod og vaskerom for kontroll og tilsyn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innerdører som malte dører fra byggeår. Dører med glass og malte og ubehandlede heltredører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i terskel/karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Innerdør av heltre



Innerdør med glass



Innerdør fra byggeår

VÅTROM

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fuktbestandige plater på vegger og gulvbelegg på gulv.
Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin. vv-bereder er plassert her.
Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremlagt.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fuktbestandige sponplater på vegger og hvite himlingsplater.

Årstall: 1990

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

Det er vindu i våtsone over skyllekum. (under 50cm fra skyllekum til kledning på vindu)

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

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg, målt ca 10mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til sluk. Rundt sluk er det et større parti uten fall.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er større område som er uten fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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 vaskerommet

HOVEDPLAN > VASKEROM

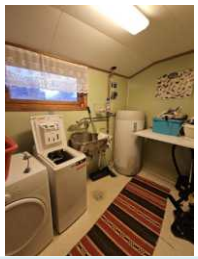
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og membran på gulv som vinylbelegg.

Årstall: 1990

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

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



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin. vv-bereder er plassert her.

Årstall: 1990

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon foruten vindusventil og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1571
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt siden våtsoner ikke er tilgjengelige for kontroll. Yttervegg og plassert lavere i vegg mot tilstøtende rom.

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

HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell

Våtrom med baderomsplater, himlingsplater og belegg på gulv. Støpt gulv uten varmekabler, men med stråleovn på vegg.
Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning fra ca 2021.
Ventilasjon som naturlig avtrekk på vegg. Membran på gulv som gulvbelegg med utett gjennomføring ved toalett og utett ved sluk.

Badet har utettheter pr i dag som har ført til skade i etasjeskillet/bjelkelaget.

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

Badet står foran totalrenovering der bl.a. gulv må utbedres, rør må renoveres og membran må renoveres og mekanisk avtrekksvifte må monteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utett membran i sluk



Utett membran ved avløpsrør



Utett membran i vegg ved dusj



Bad

HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist flere avvik ved membran i våtsone, samt skader i etasjeskillet under badet.

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Badet står foran totalrenovering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken av eldre utførelse med nyere fronter på enkelte skap. Laminat benkeplate som er foliert, nedfelt oppvask kum. Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk og nisje for komfyr.
Oppvask kum er godt brukt, men slitasje som normalt for alder.





HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen som kobber rør fra byggeår og kobber rør fra ca 1990 til bereder og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at vannrør fra vaskerom og inn i bolig kan fryse vinterstid. (se egenerklæring for ytterligere informasjon)

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at vannrør isoleres bedre for å unngå at vannet fryser. Vannrør er modne for utskifting. Basert på alder kan skade plutselig inntreffe.



Vannrør fra bereder og vaskerom



Stoppekran og vanninntak

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast grå og svart. Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er av eldre dato og deler av dette bør skiftes for å unngå lekkasjer og tilstopping av avløp.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1571
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Eldre avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

vv-bereder på ca 200 ltr. skiftet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Tilkobling vv-bereder

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer. Eldre installasjon i boligen forøvrig.

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.
   1962 ved nybygg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er skiftet sikringer til automatsikringer i ca 2021

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet elkontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på utførte elektriskarbeider. Dette får å bekrefte sikkerheten på elektriskanlegget

Generell kommentar

Om mulig fremskaff samsvarserklæringer på utførte elektriskarbeider. Kursfortegnelse må oppdateres.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukker og røykvarslere i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn som stedlige masser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen fuktsikring av ringmurer er observert. Ikke innredede rom eller spor etter stående vann på innsiden av kryperom så vurdert som tilfredsstillende med dagnes fuktsikring og drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte murer fra byggeår.
For sportsboder er det enklere fundamentering med pilarer på bakken.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

En skade i grunnmur mot sør. Vurdert som eldre skade, men kan med fordel utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skaden og tettheten i muren bør utbedres. En tetting/utbedring av muren gjør det da enklere å følge med om det er bevegelse i grunnen/muren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør av plast. Tidligere betongrør ble skiftet ca 1995. Utvendig vannrør av ukjent type og alder. Røret som kommer opp i kott i boligen er kobber rør så vurderingen er satt basert på dette.

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

Konsekvens/tiltak

Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1571
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

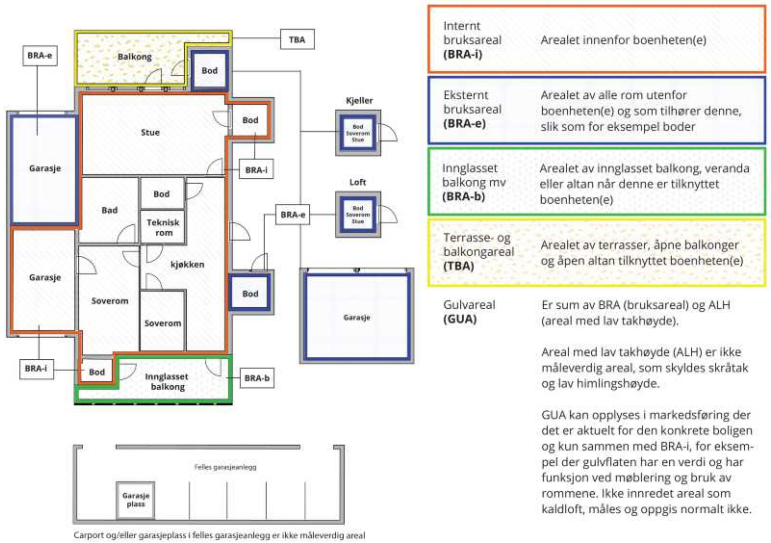
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedplan	95	13		108	25
SUM	**95**	**13**			**25**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Bod, soverom, soverom 2, gang, vaskerom, vindfang, bad, stue, kjøkken, kott	Sportsbod	

Kommentar

Liten platt mot øst på ca 4m² og terrasse i front mot vest på ca 21m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen endringer utfra opprinnelige byggetegninger. Carport er kledt igjen og er nå sportsbod. Tidligere bod er bod og vaskerom. Det ene soverommet er inkludert i stuen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet vv-bereder i 2025 og utvedig kledning og vinduer i 2021 og 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	90	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Øyvind Kvam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1571		0	904.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sivert Nielsens gate 13

Hjemmelshaver

Kvam Irene Karin Botnan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Farmen.
Kort avstand til Skoler, legesenter, idrettsanlegg og rådhus.
Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Innkjørsel direkte fra Fv.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Bebyggelsesplan Brønnøysund del 4.
Formål: Boliger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plan og busker. Delvis gruset innkjørsel.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 538 000	2025	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2025

Sivert Nielsens gate 13 , 8904 BRØNNØYSUND
Gnr 104 - Bnr 1571
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 26.11.2025
Kvam, Øyvind Botnan

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

Øyvind Kvam

Boligen

Sivert Nielsens Gate 13
8904 Brønnøysund

1813-104/1571/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nytt toalett, dusjkabinett og håndvask med tilhørende møbel.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Recover AS
Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet bordkledning på tre vegger (sør-, nord- og vestvegg) Det ble også byttet stuevinduer og verandadør som en del av dette arbeidet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Monter AS
   Beskrivelse av arbeidet: De tre vinduene mot sør ble byttet ut med nye.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Taket er gått over og malt opp.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Hele huset er malt opp utvendig.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse er bygd på forsiden av huset.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Firmanavn: ?
Beskrivelse av arbeidet: Gamle kloakkrør er byttet ut fra betong- til PVC-rør. Dette ble gjort mens boligen var en del av borettslaget. Jeg vet ikke eksakt når dette ble gjort og av hvem.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert ny vedovn. Usikker på når, og av hvem dette er gjort. Kan nevne at brannvesenet har vært på tilsyn nå i oktober og alt som omhandler illsted og pipe er verifisert OK. Kopi av denne tilsynsrapporten er sendt til megler.

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?:** 2021

   Firmanavn: John Chr. Måsøy

   Beskrivelse av arbeidet: Det er 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**

Den opprinnelige carporten er bygget om til en lukket utebod.
Den gamle boden er bygget om til vaskerom og lagerrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det vil jeg tro.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Det kan være en utfordring på vinterstid når det er lange kuldeperioder at varmtvannet fryser. Dette skyldes "dårlig arbeid" gjort av de fagfolkene som har lagt om vannrørene når det nye vaskerommet ble bygget i sin tid. Årsaken er at vannrørene går over himlingen inn til varmtvanns-tanken som står inne på vaskerommet. Dette er ikke noe stort problem så lenge det tappes vann på daglig basis, men vi har sett at det har skjedd noen ganger hvis det ikke har vært folk i huset i perioder.

Kan ellers nevne at det ble montert ny varmtvanns-tank av Comfort AS sommeren 2025 da den gamle var defekt.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

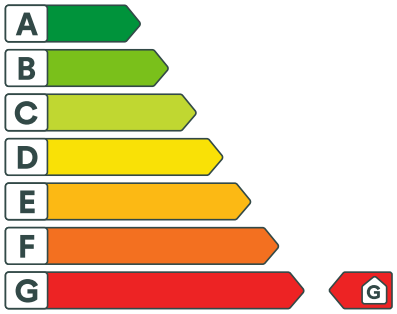
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	
Sivert Nielsens gate 13, 8904 BRØNNØYSUND	
Dato for energimerking **26.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250186**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187592666**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **1571**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
440,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
509,40 kWh/m²	**51 742 kWh**



Sivert Nielsens gate 13, 8904 BRØNNØYSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

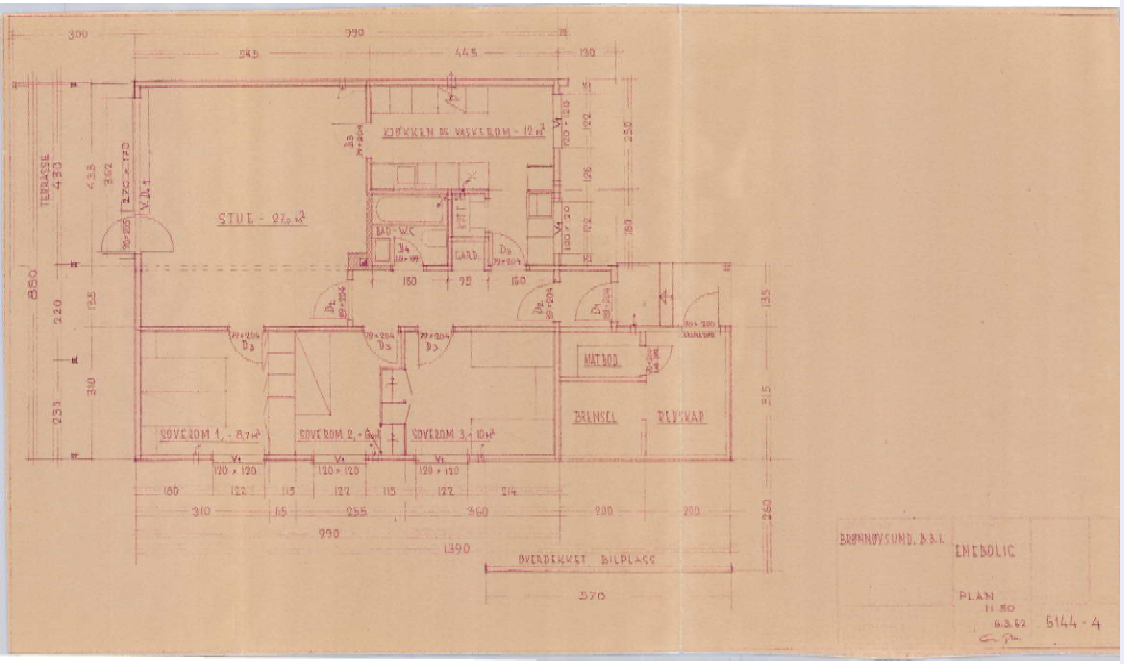
Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

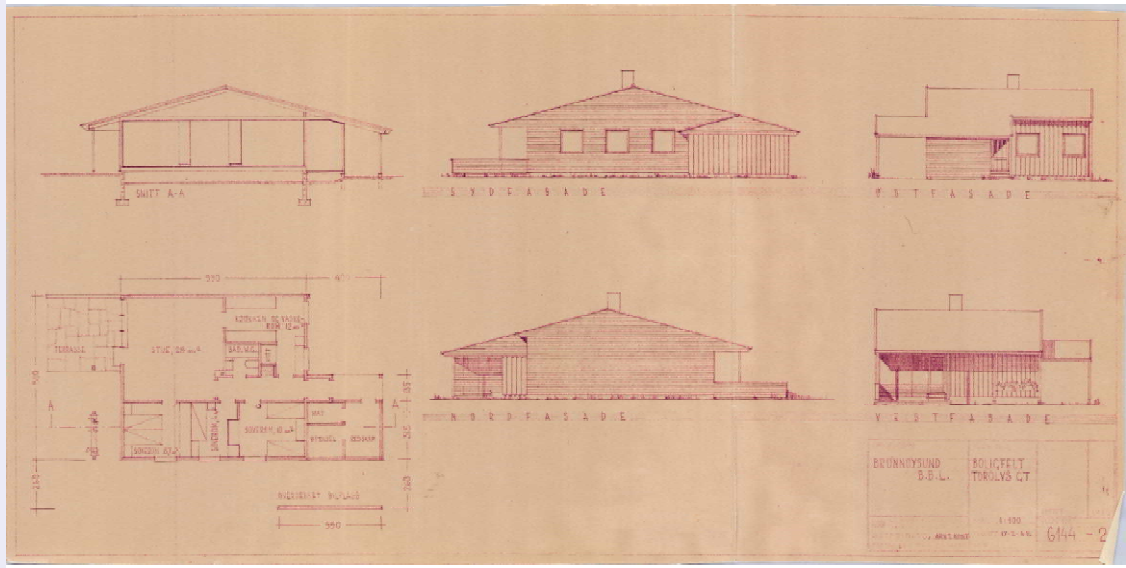
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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


STUE - 27,0 m²
KJØKKEN OG VASKEROM - 12 m²
BAD - WC
GARD.
SOVEROM 1 - 8,7 m²
SOVEROM 2 - 8 m²
SOVEROM 3 - 10 m²
MATBOD
BRENSEL
REDSKAP
TERRASSE
OVERDEKKET BILPLASS
BRØNNØYSUND, A.S.L.
ENEBOLIG
PLAN
1:50
6144 - 4


SNITT A-A
SYDFASADE
ØSTFASADE
NORDFASADE
VESTFASADE
BRØNNØYSUND
BOLIGFELT
TORDLVS GT
6144 - 2

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	14.01.2026 kl. 14:40
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Robert Hjelle
Bruksnummer:	1571	Attestert av:	Brønnøy kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:		Oppmåling utsatt:	01.12.2022 (frist for oppmåling)
Etableringsdato:	23.09.2022		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 1571	904,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7263192	370477		904,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	23.09.2022	Tinglyst	23.09.2022	fagerwen	23.09.2022
Oppmålingsforretning	2022/3280	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/528	-904,7	
		Mottaker	1813 - 104/1571	904,7	
		Berørt	1813 - 104/1565	0	
		Berørt	1813 - 104/1566	0	
		Berørt	1813 - 104/1567	0	
		Berørt	1813 - 104/1572	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	23.09.2022	Tinglyst	23.09.2022	fagerwen	23.09.2022
Oppmålingsforretning	2022/3280	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/528	-1 248,9	
		Mottaker	1813 - 104/1570	1 248,8	
		Berørt	1813 - 104/1564	0	
		Berørt	1813 - 104/1565	0	
		Berørt	1813 - 104/1571	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Sivert Nielsens gate	4050	13			Grunnkrets	0306 Farmen-Lenningen	Nei
						Stemmekrets:	9 BRØNNØYSUND	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020101 Brønnøy	
				7263197	370503	Postnr.område:	8904 BRØNNØYSUND	
						Tettsted:	7542 Brønnøysund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 592 666
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7263199 Øst: 370501
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

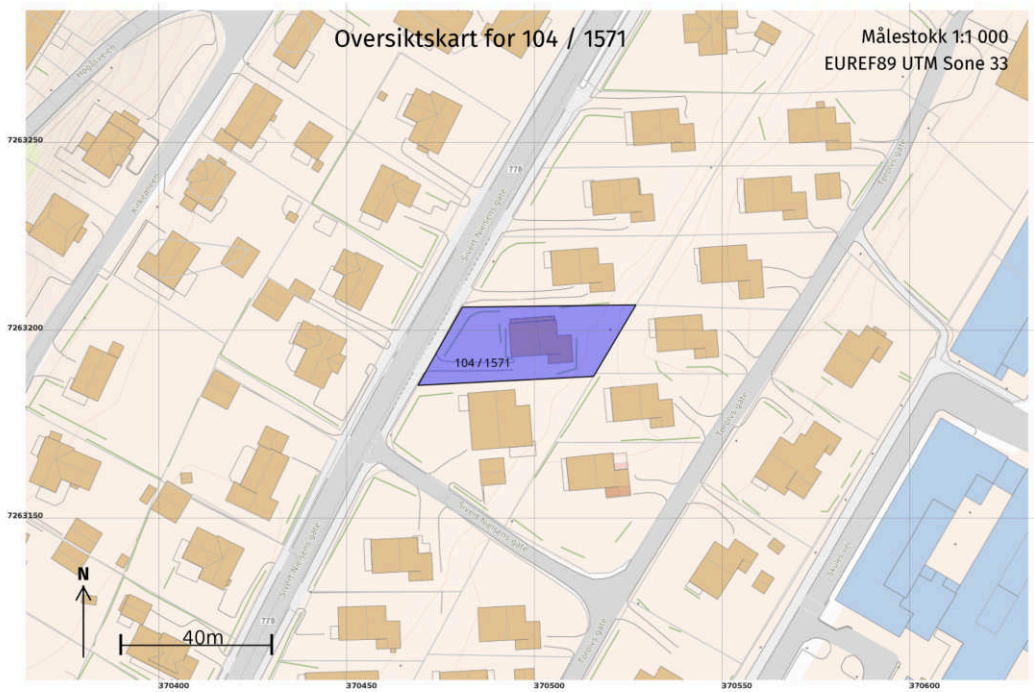
						Datoer	
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1			Rammetillatelse:	
Bruksareal bolig:	110	Ant. etasjer:	1			Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Tatt i bruk:	
Bruksareal totalt:	110					Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk			Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:	0						
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei				

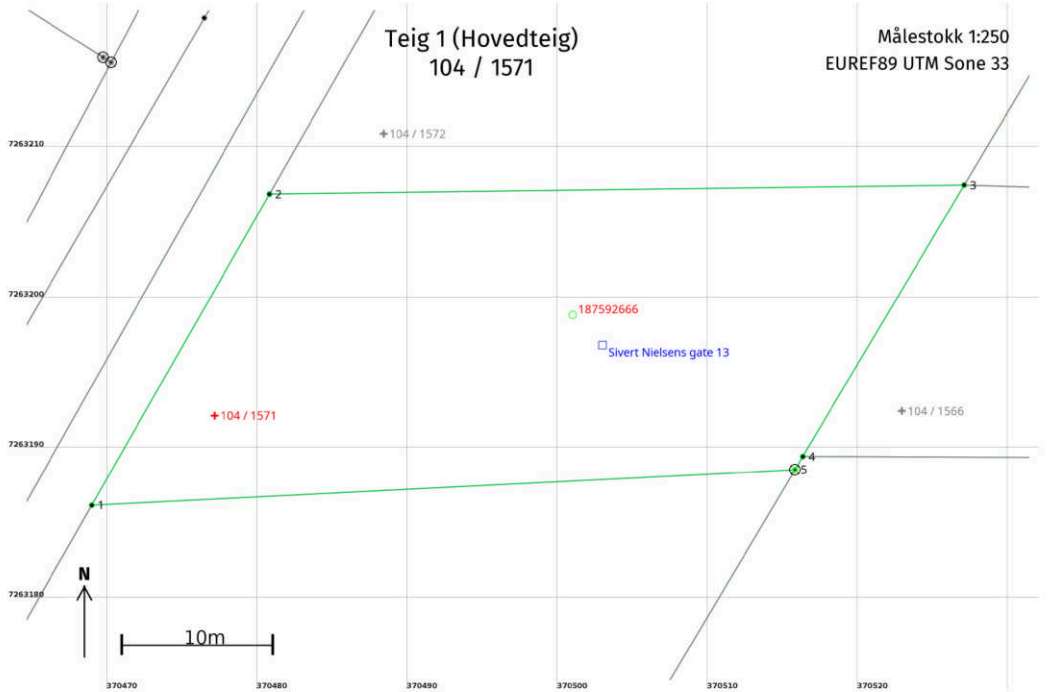
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	110	0	110	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4050 Sivert Nielsens gate 13	H0101	Bolig	110	4	Kjøkken	1	1	104/1571


Oversiktskart for 104 / 1571
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
104 / 1571
N
40m
7263250
7263200
7263150
370400
370450
370500
370550
370600


Teig 1 (Hovedteig)
104 / 1571
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
104 / 1572
104 / 1571
104 / 1566
187592666
Sivert Nielsens gate 13
1
2
3
4
5
N
10m
7263210
7263200
7263190
7263180
370470
370480
370490
370500
370510
370520

Areal og koordinater

Areal: 904,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7263192 **Øst:** 370477

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7263186,35	370469,01	23,84	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
2	7263207,05	370480,83	46,23	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
3	7263207,64	370527,06	21,01	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
4	7263189,58	370516,32	1,02	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
5	7263188,70	370515,80	46,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Eiendomsnr: 1813 - 104/1571/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	904.7	Arealmerknad	
Etablert dato	23.09.2022	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Ja
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	01.12.2022
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	4050 Sivert Nielsens gate 13	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
187592666		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	23.09.2022	23.09.2022		Tinglyst (TI)	104/1570 (1248.8), 104/528 (-1248.9)	104/1564, 104/1571, 104/1565
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	23.09.2022	23.09.2022		Tinglyst (TI)	104/1571 (904.7), 104/528 (-904.7)	104/1567, 104/1566, 104/1572, 104/1565

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status

Tidligere ikke tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7263192.3	370477.2	0.0	Ja	904.7		

Bygningsnr : 187592666

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	110.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	110.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	1
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	4050 Sivert Nielsens gate 13	H0101	104/1571	110.0	4	1	1	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	110.0	0.0	110.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	110,0	0,0	110,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		03.04.2008	

Tekniske bygningsstatuser

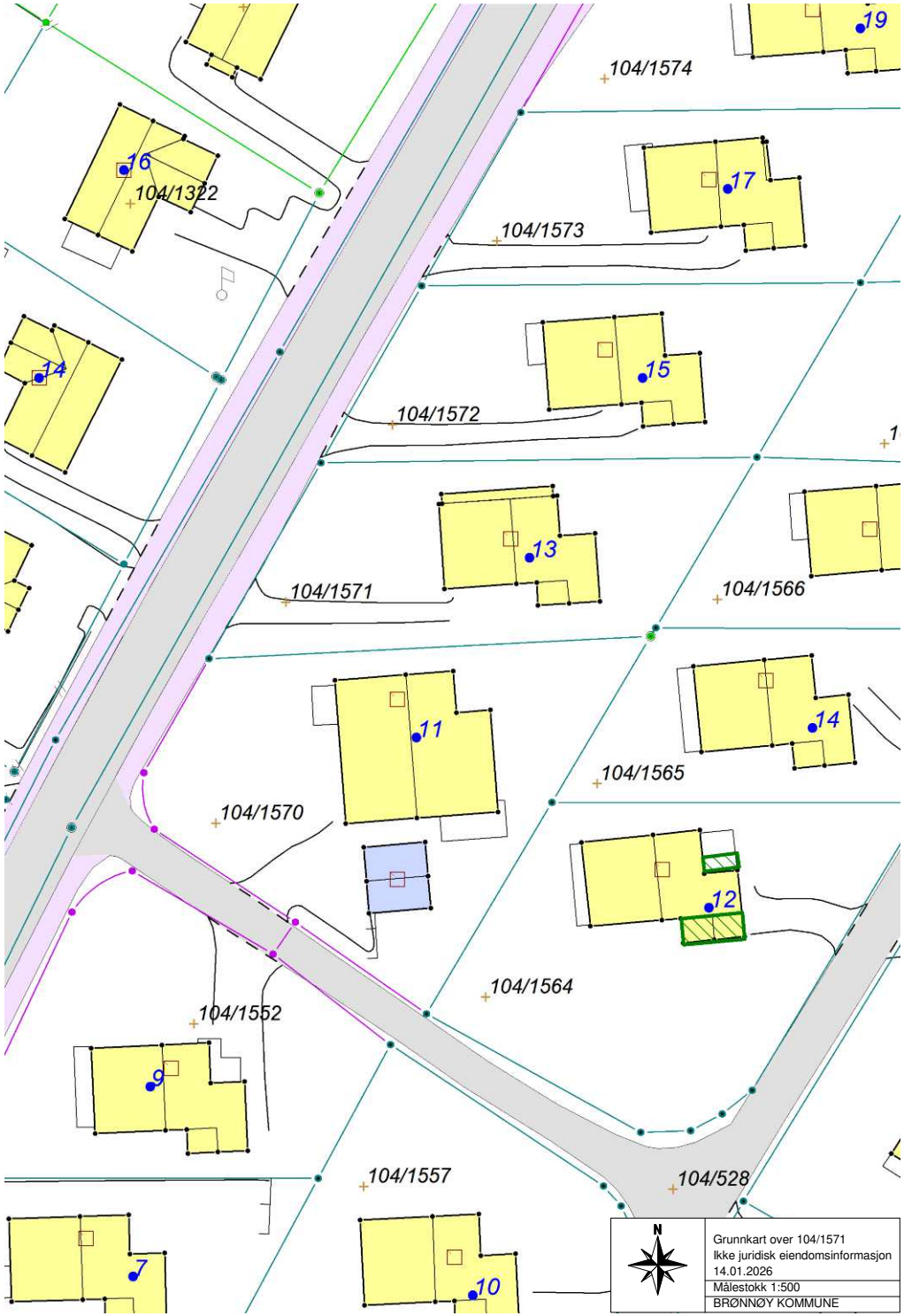
Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Endre bygningsdata (EB)	23.09.2022	23.09.2022

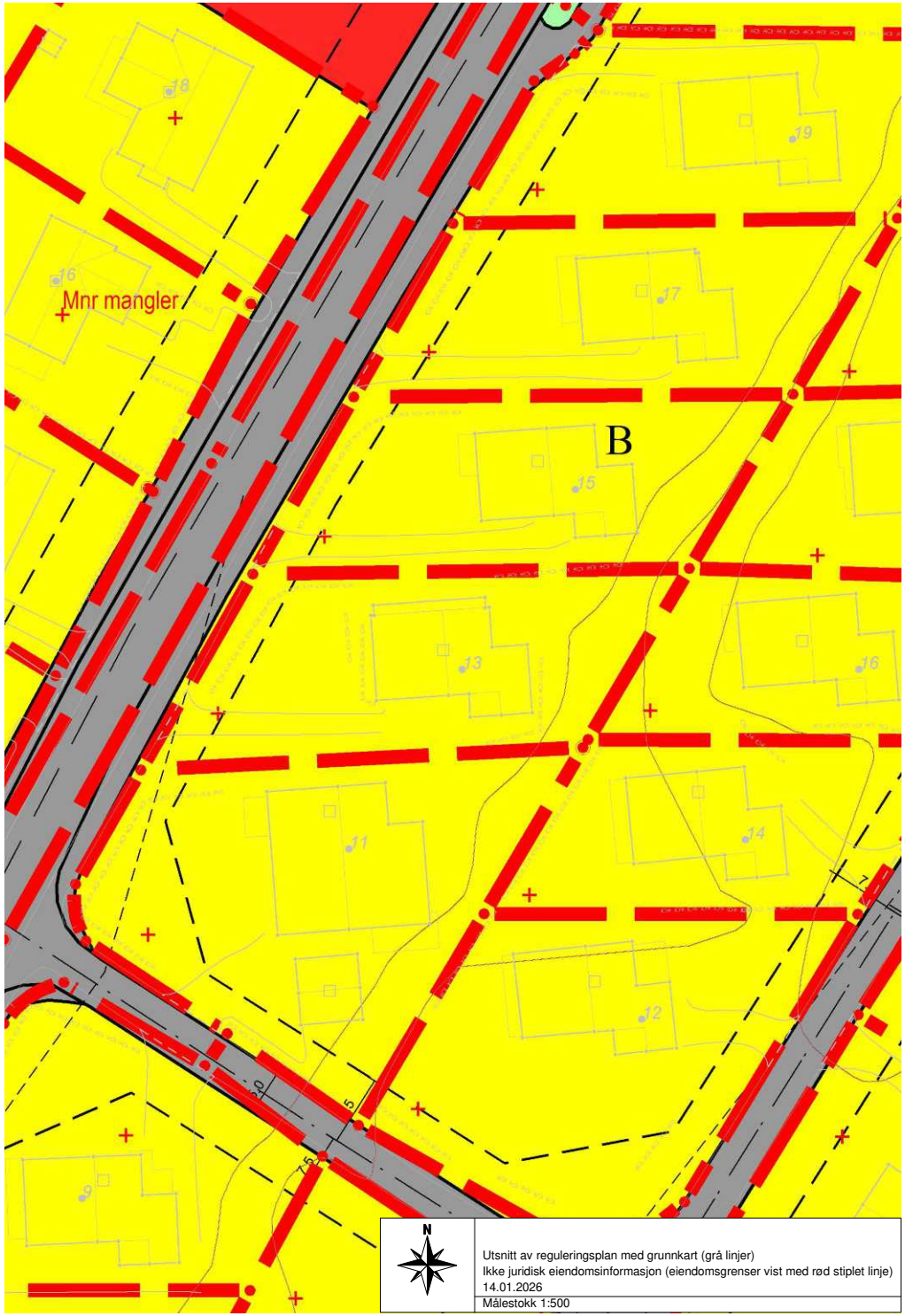
Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7263199.0	370501.0	0.0	Nei





KVAM KARIN BOTNAN
SIVERT NIELSENS GATE 13
8904 BRØNNØYSUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2025/4228	Bjørn Rino Høydahl	28.10.2025

Rapport etter tilsyn av fyringsanlegget - ingen avdekkede forhold

Brønnøy brann- og redningsvesen har 28.10.2025 gjennomført tilsyn knyttet til fyringsanlegget på adresse: Sivert Nielsens gate 13-H0101.

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Denne rapporten er ikke en tilstandsrapport, og vi tar forbehold om at det kan være forhold som ikke er avdekket ved tilsynet.

Status

Det ble under dette tiltaket ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Anmerkning

Forhold det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen avvik.

1.	Sotluke
Dato:	28.10.2025
Gjelder:	Røykløp Ukjent - Tegl 1/1-Stein Plassering: -
Saksbehandler:	Bjørn Rino Høydahl
Beskrivelse:	Sotluke inne i skyvegarderobe er for nært brennbart materiale når døren til skapet er lukket. Ved en eventuell pipebrann kan sotluken bli så varm at den antenner brennbart materiale som er i nærheten. Det skal derfor være 30 cm fra sotluke til brennbart materiale.

Følgende andre forhold ble funnet:

1.	Røykvarsler
Dato:	28.10.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Bjørn Rino Høydahl
Beskrivelse:	Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at det er montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør normalt sett byttes ut etter 10 år. I rom med mye støv og skitt kan detektoren bli ustabil, og gi falske alarmer fordi sensoren blir skitten eller støvete. I slike miljøer vil levetiden til røykvarsleren være kortere. Dette til informasjon!

2.	Slukkeutstyr
Dato:	28.10.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Bjørn Rino Høydahl

2.	Slukkeutstyr
Beskrivelse:	Slukkeutstyr trenger kontroll/service. Pulver bør til kontroll hvert 5.år og til service hvert 10.år. Brannslukkeapparater med skum bør til service hvert 5. år. Dette må utføres av godkjent personell. Anbefaler å kjøpe nytt, da dette mest sannsynlig vil være det billigste alternativet.

Anvendt regelverk

- Brannvesenet skal sørge for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Brann- og eksplosjonsvernloven § 11, 1.ledd bokstav h.
- Forskrift om brannforebygging § 17. Feiing og tilsyn med fyringsanlegget
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Forskrift om brannforebygging § 6.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Bjørn Rino Høydahl på telefon 90279252 eller e-post: bjorn.r.hoydahl@bronnoy.kommune.no.

Med hilsen

Bjørn Rino Høydahl

Brønnøy brann- og redningsvesen

(Stempelm. kr. 1120.00)

Avskrift av / ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1079 i 1962 - 9/7. 241.

Brønnøy sorenskriverembede

KJØPEKONTRAKT

Undertegnede Alsager Bjönvik, f. [redacted] selger herved til medundertegnede Brönnöysund Boligbyggelag, min eiendom "FARMEN", gnr. 104, bnr. 528, utskilt fra min eiendom "Tauterhaugen", gnr. 104, bnr. 37 i Brönnöysund.

Parsellen Farmens areal er 21.266 m², og prisen er kr. 5,oo pr. kvadratmeter, således at kjöpesummen utgjör kr. 106.330,-, -etthundreogseksstusentrehundreogtretti kroner-.

Kjöpesummen betales i följende terminer: Kr. 28.330,- den 15. 7, kr. 26.000,- den 1.11-1962 og kr. 26.000,- den 1.3. og den 1.7. 1963.

Skjøte utstedes straks. Det kan tinglyses så snart A/S Nordlandsbanken har gitt selgeren garanti for rettidig betaling av kjöpesummen. Skjötet deponeres i A/S Nordlandsbanken.

Nordland Landbruksselskap har samtykket i at den solgte parsell er fraskilt eiendommen "Tauterhaugen".

Oppmålingsforretningen over parsellen er av 27/2-1962, tgl. 6/5-1962. På eiendommen står et sommerfjös som följer med i salget uten tillegg i kjöpesummen.

Selgeren bekjent er det ingen andre heftelser eller servitutter på eiendommen enn dem som framgår av panteregisteret.

Gjerdeplikten rundt eiendommen påhviler kjöperen.

Kjöperen må selv ordne med - og betale for å få eiendommen tilknyttet gate-(veg), vann- og kloakknett.

Omkostningene ved pristakst, målebrev, stempel, tinglysing mv. bæres av kjöperen.

Eiendommen overtas av kjöperen den 1. juli 1962. Fra denne dato svarer kjöperen skatter og avgifter mv.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 likelydende eksemplarer, hvorav kjöper og selger beholder ett hver, mens ett eksemplar deponeres i A/S Nordlandsbanken.

Brönnöysund, den 7. juli 1962

Som selger: A. Bjönvik

Som kjöper: Brønnøysund Boligbyggelag
p.a. Asm. Bang - Harald Solbakk.

Undertegnede Sanna Bjönvik, som er gift med Alsager Bjönvik, samtykker herved i salget av parsellen "Farmen".

Brönnöysund, den 7. juli 1962

Til vitterlighet:
Hildegjø Wærdahl
Kristoffersen

(Stempelm. kr. 90.-)

~~Avskrift av~~ / ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1084 i 1965 - 12/6 35

Brønnøy sorenskriverembede

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kristian Stefansen ,

Brønnøysund *født* [redacted]

skjøter og overdrar herved til Farmen Borettslag tilsluttet Brønnøysund Boligbyggelag ~~født~~ *(Datum og årstall)*

en del av ~~min/vår~~ eiendom "Ly"

g.nr. 104 br.nr 30 *av skyld mk* 0,42 *i* Brønnøy *herred*[1])

matr.nr. - *i* - [1])

for en kjøpesum stor kr. 8.906,00 -åttetusennihundredeogseks 0/100-

som er avgjort på omforenet måte.

Grensen for den utskilte tomt er bestemt ved måleforretning den 19. mars 1965 og som har fått navnet "Tillegg Farmen" g.nr. 104, br.nr. 557. Tomtens størrelse er 1.113,36 m2.

Betalingsvilkårene: Kr. 4.906,00 betales innen 1. juli 1965, og resten kr. 4.000,00 innen 1. desember 1965.

Omkostningene ved målerforretning og tomtens overdragelse bæres av kjøperen.

Kjøperen setter opp midlertidig gjerde mot selgerens eiendom i øst. Gjerdet vil bli vedlikeholdt av kjøperen så lenge det er av jordbruksmessig betydning.

På ovennevnte vilkår skjøtes herved eiendommen "Tillegg Farmen" g.nr. 104, br.nr. 557 i Brønnøy til Brønnøysund Boligbyggelag ved det tilsluttede borettslag "Farmen Borettslag"

Nr. 41 a. Eneret Sem & Stenersen I Oslo 10-58.

36

Brønnøysund, den 11. juni 1965.

Kristian Stefansen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Kristian Stefansen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Harald Sibbilla Arnulf Blix

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Brønnøysund, den 11. juni 1965.

Heldur Stefansen.

Til vitterlighet:

1. Harald Sibbilla
2. Arnulf Blix

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

DAGBOKFØRT

24.01.91 00203

SORENSKRIVEREN
I BRØNNØY

AVSTANDSERKLÆRING

Farmen Borettslag, Brønnøy, erklærer for seg og etterfølgende eiere/festere å være forpliktet til å opprettholde lovlig avstand til egen bygning målt fra planlagt rekkehus på naboeiendommen Skules vei, gnr. 104, br.nr 819, som skal ligge 1 m fra vår felles grense.

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

Brønnøysund, 13.12.90

For Farmen Borettslag

..... 104/528
eier/festers av gnr. br.nr.

SIVERT NIELSENS GATE 13

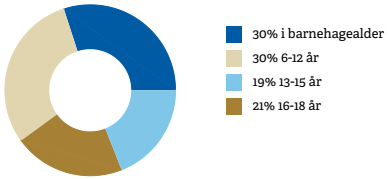
OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhuset Linje 18-141, 18-144, 23-704	**3 min** 0.3 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**10 min**

SKOLER

Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) 383 elever, 25 klasser	**5 min** 0.5 km
Brønnøysund barneskole (1-6 kl.) 436 elever, 23 klasser	**5 min** 2.4 km
Brønnøysund videregående skole 444 elever	**7 min** 0.6 km

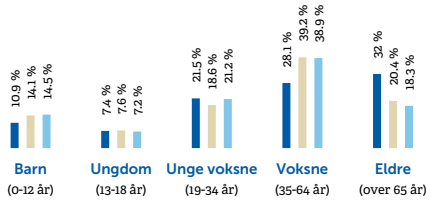
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**13%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Farmen-lennin...	256	142
Kommune: Brønnøy	7 777	4 062
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furutoppen barnehage (1-5 år) 74 barn	**14 min** 1.3 km
Salhus barnehage (1-5 år) 42 barn	**6 min** 2.8 km
Fjellsøya barnehage (1-5 år) 32 barn	**5 min** 3.6 km

DAGLIGVARE

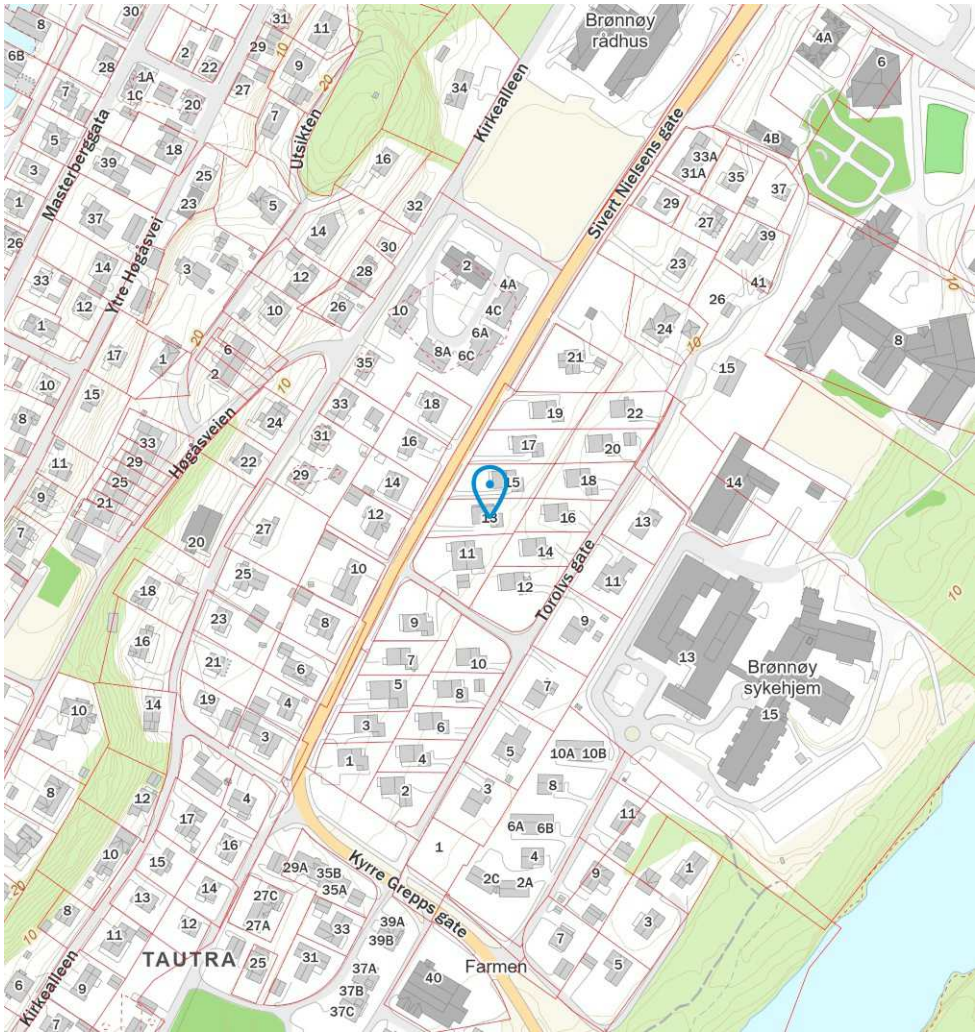
Coop Prix Farmen	**4 min**
Bunnpris Brønnøysund PostNord, søndagsåpent	**8 min** 0.7 km

SPORT

Brønnøysund gamle gymsal Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Brønnøy overbygd kunstgress Fotball	**7 min** 0.6 km
Brygga Trimsenter	**9 min**
Feel24 Salhus	**7 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

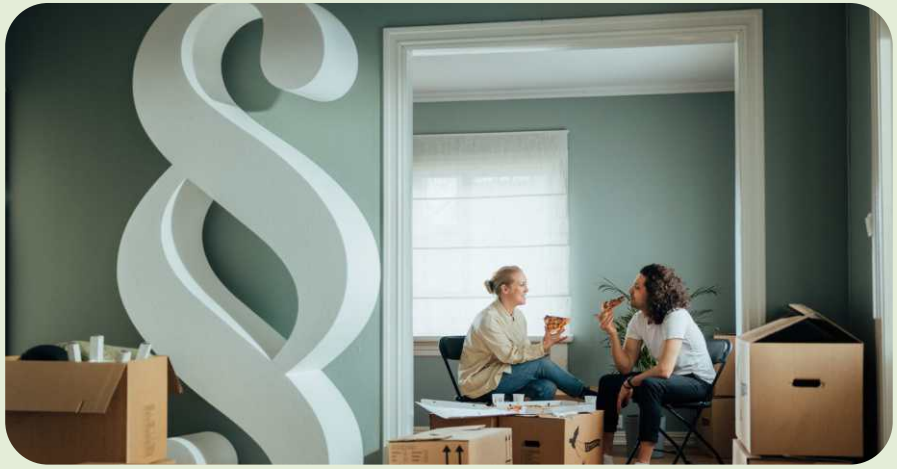
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86250061 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Sivert Nielsens gate 13, 8904 Brønnøysund.
Gnr. 104, Bnr. 1571, Brønnøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 86250061
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.01.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no