



Velkommen til

Solvangen 4
8907 Brønnøysund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solvangen 4
8907 Brønnøysund

Pen enebolig | 4 soverom | Oppgradert kjøkken & bad | Stor garasje m/ loft | Barnevennlig og rolig

Dette er en familiebolig med en praktisk planløsning, beliggende i et rolig og etablert område på Mosheim. Hovedetasjen har et lyst og moderne kjøkken som ble oppgradert i 2021, med integrerte hvitevarer og gulvvarme. Stuen er romslig med plass til flere sittegrupper, har vedovn og direkte utgang til en stor terrasse og en skjermet hage. Etasjen inneholder også et praktisk kjølerom og et separat vaskerom med gulvvarme. I andre etasje finner du fire soverom av god størrelse. Badet på loftet ble modernisert i 2018 med badekar og ny innredning. Videre er det en stor og isolert dobbelgarasje med god plass til bil og lagring. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, terrasser og en velpleid beplantet hage.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000
Omkostninger	kr	119 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840
BRA/BRA-i		210 m² / 147 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1999
Tomt		931 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Solvangen 4, 8907 Brønnøysund

Registerbetegnelse
Gnr. 106, Bnr. 99, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 750 000,-
Omkostninger	kr	119 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 886 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 118 750,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 119 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 088,- pr. år 2026
Avgiftene er fordelt på følgende poster:
- Vann
- Avløp
- Branntilsyn/feiing
- Eiendomsskatt

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

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

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

Areal
BRA - i: 147 m²
BRA - e: 63 m²
BRA totalt: 210 m²
TBA: 69 m²
GUA: 221 m²
ALH: 11 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og oppstillingsplass av belegningsstein.

Tomt
Tomtestørrelse er 931 m² på eiet tomt.
Eiet tomt. Iht. målebrev datert 27.08.1993.

Tomten er opparbeidet med plen, busker og belegningsstein ved inngangspartiet. Beliggenheten er rolig og solrik. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Ifølge grunnkart står deler av takutstikket til garasje over på nabotomt. Det foreligger ingen avtale for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
I følge eier er byggegrunn av stedlige masser og tilkjørt sand/grus som bærelag på eiendommen.

Fuktsikring og drenering:
Eier opplyser at det er lagt drensrør rundt boligen som taknedløp er tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur som ringmur med støpt gulv.

Terrengforhold:
Flat eiendom men noe fall på terrenget bort fra boligen. Tomten er opparbeidet med plen, terrasser, busker og belegningsstein ved inngang. Noe gruset parkering.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vann og avløpsrør av plast fra byggeår. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
For enebolig ca. 1999 ifølge kommunen. For garasje ca. 2006 ifølge selger.

Innhold
Eiendommen består av en toetasjes enebolig og en frittstående garasje, og har følgende innhold:

Hovedplan
BRA-i 88 m²: Stue, kjøkken, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom og kjølerom.

Loft
BRA-i 59 m²: Gang, bad og fire soverom.

Balkong og terrasser:
Eneboligen har en terrasse på 47 m² på bakkenivå utenfor stuen, og en balkong på 4 m² ut fra loftet.

Frittstående garasje fra 2006:

1. etasje
BRA-e 45 m²: Garasje.

Loft
BRA-e 18 m²: Bod.

Det er en terrasse på 18 m² tilknyttet garasjen, bygget i 2024.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen datert 08.03.1998, og omsøkte tegninger for garasjen datert juli 2003. Dagens planløsning og bruk samsvarer ikke med disse tegningene. Avvikene omfatter følgende:
- På hovedplan er en tidligere bod fjernet og arealet er slått sammen med vaskerommet.
- På loftet er en tidligere bod fjernet og arealet er innlemmet i et rom for varig opphold.
- Garasjen er bygget lengre, noe lavere, og med en annen takform (knekte valmer) enn hva som er vist på de omsøkte garasjetegningene.

Standard
Eneboligen er fra 1999 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble pusset opp i 2021 med ny innredning og nytt gulv med varmekabler. Innredningen har malte fronter med gripelist og laminat benkeplate med underlimt oppvaskum. Glassplater på deler av veggen bak benkeplaten. Integrert nedfelt koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap som kjølehjørne. Komfyrvakt og fuktføler er montert. Kjøkkenventilator med avkast ut vegg.

Bad:
Badet ligger på loftet og ble oppgradert i 2018 med nytt badekar, nytt toalett og ny baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap over, samt to høyskap. Gulvet har gulvbelegg og flis med varmekabler. Vegger med flis og våtromstapet. Dusjnisje med fliser på vegger. Himling som malte plater. Dusjgarnityr på vegg. Tilkobling i vegg for bidet. Membran på hoveddelen av gulvet er fra 2018. Membran i dusjnisje som smøremembran fra byggeår. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet på hovedplanet har gulvbelegg og malte veggplater. Toalett og servantskap med servant. Vegger og gulv ble oppgradert i 2013.

Vaskerom:
Vaskerommet på hovedplanet er utvidet ved at den tidligere boden er slått sammen med rommet. Flislagt gulv med varmekabler fra 2015. Fuktbestandige veggplater på vegger. Hvite himlingsplater. Skyllekum i metall og tilkobling for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner er plassert i rommet.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv i stue, soverom og gang på loft. Flisgulv på vaskerom, toalettrom og bad. Gulvbelegg på bad (hoveddel) og toalettrom.
Vegger: Malte plater, malt panel, brystningspanel og tapetserte vegger.
Himling: Hvite himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv på grunn i hovedplan som støpt dekke på bakken. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe fra byggeår med feieluke i stuen. Det er montert vedovn i stuen.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp som lakkert furutrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte heltredører og hvite profilerte dører. Ny ytterdør fra 2020. Noen nye innerdører montert i 2020.

Vannledninger:
Vannrør i boligen som plast rør-i-rør. Fordeling er plassert i himling i vaskerom. Kobberrør på vegg i vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Lufting over tak.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår, med aggregat plassert på vaskerom. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør på badet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avkast ut vegg, installert i 2021.

Varmtvannstank:
Bereder på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble oppgradert i 2021. Eltilsyn utført i 2019 med rettinger. Arbeider etter dette er det fremlagt samsvarerklæringer på.

Branntekniske forhold:
Boligen har seriekoblede brannvarslere med batteribackup og brannslukker fra 2026.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Ved byggetidspunkt var det krav om snøfangere i områder der folk normalt ferdes.

- Utvendig - Dører: Det er påvist dør med fukt- og råteskader. Vaskeromsdøren har skader i overflaten og er moden for utskifting.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er noe mose på taket, overflatebehandlingen er stedvis slitt, og vannbord i tre har slitt eller manglende maling.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Anbefalt avstand mellom terreng og bordkledning er minst 15 cm for å hindre fukt og sprut fra bakken.

- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er 27 år og har normal bruksslitasje i henhold til alder, men det er stedvis påbegynnende råteskade på

vinduer og spesielt glasslister.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er stedvis påbegynnende råteskade i terrassedekket. Fundamentene for terrassen er ikke stabile og kan endre seg/sige noe innimellom.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Avviket er innenfor standardens grense for tilstandsgrad 2.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Våtrom Hovedplan Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er åpent rundt rør i våtsone under skyllekum. Åpninger rundt gjennomføringer i våtsone kan medføre at vann renner inn i konstruksjonen.

- Våtrom Hovedplan Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom Loft Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu og himling med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj og badekar. Det er påvist sprekk i fugemasse i flisoverflate i dusjnisje. Sprekk i fugemasse kan tyde på fukt i bakenforliggende konstruksjon.

- Våtrom Loft Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk under badekar har begrenset tilgang for renhold og kontroll siden badekar må flyttes for tilkomst. Membran i dusj er 27 år.

- Våtrom Loft Bad - Sanitærutstyr og innredning: Eier opplyser at toalettet kan henge slik at det trenger en ekstra bevegelse før sisternen fylles opp.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet. Rørkursene på rør-i-rør-systemet er ikke merket. Vannkran på skyllekum på vaskerom er noe treg. Endemuffer på vannrør mangler i kjøkkenbenk.

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Ventilasjonsaggregatet er 27 år og over halvparten av forventet brukstid er passert. Enkelte rom har noe liten luftespalte under dør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år. Berederen er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt, noe som er en ugunstig sikkerhetsmessig løsning.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Manglende håndløper trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyde: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble pusset opp i 2018 med nytt belegg og fliser lagt på gammelt belegg. Utover dette er badekar, toalett og innredning byttet av selger selv. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Alle raftkasser ble byttet og det ble lagt beslag under taksteinene, utført rundt 2010. Ufaglært arbeid: Øvre vindu på sørvegg ble byttet og bordkledning på hele sørveggen ble skiftet i 2022.

Pkt. 6: Et vindu i sørvegg har fuktskader. Ufaglært arbeid: List er skiftet og beslaget nede er tettet i 2022.

Pkt. 8: Terrassen siger noe på grunn av tele. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Det ble lagt opp ny komfyrkurs og sikringsskapet ble oppgradert i 2021 i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. Det ble også byttet spotter i tak i stue og på bad.

Pkt. 27: Det er gjort endringer på loftet ved at det ble satt opp en vegg og ny dør slik at det ble et ekstra rom, og en liten bod på gangen ble fjernet. Det ble også laget rekkverk mot trappen. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Gulv i stue ble byttet i 2013. Ved oppussing av kjøkkenet i 2021 ble en vegg revet og det ble lagt nytt gulv med varmekabler samt montert ny innredning. Fliser ble lagt på gulv i vaskerom i 2015. Toalett nede ble pusset opp med plater og belegg i 2013. Det ble bygget en liten platting ved garasjen i 2024. Ytterdør samt dør til toalett og vaskerom ble byttet i 2020.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon som A-takstoler med ark og halv valm. Taket er gjenbygget og det er ikke adkomst til hulrom over hanebjelke. I knevegger er noe isolasjon synlig i gavelvegger, men det meste er igjenkledt. Taktekke er betongtakstein fra byggeår med undertak som kombinert undertak (brettex). Eier opplyser at i ca. 2010 ble avrenningen fra tak i valmer endret med en renne bakenfor vindskie som fører vannet ut på resten av taket. Det ble da også skiftet noe kassekledning. Vannbord i tre.

Nedløp og beslag:
Takrenner i metall med nedløp tilkoblet rør i bakken. Stigetrinn til pipe.

Veggkonstruksjon:
Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Eier opplyser at kledning i sørvegg ble skiftet ca. 2022.

Vinduer:
Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass. To vinduer i sørvegg ble skiftet i 2022. Enkelte vinduer har fått montert ekstra tettelist.

Dører:
Balkongdører som malte dører i tre med glass fra byggeår. Ytterdør som malt dør med glass, fra 2020.

Balkonger/terrasser:
Balkong på loft på 4 m² med bjelker i tre og terrassedekke i tre. Rekkverk i tre. Terrasse på bakken utenfor stue på 47 m² med terrassedekke.

Garasje:
Garasje bygget i 2006 med støpt gulv og lecablokk i oppkant. Vegger i tradisjonelt bindingsverk med A-takstoler med loftsrom. Liggende malt kledning og betongtakstein som taktekke. Vindu som malt vindu med 2-lags glass. Dør i tre og isolert metallport med motorstyring. Eier opplyser at garasjen er isolert. Det er tilbygget en terrasse i 2024.

Beliggenhet
Boligen ligger pent plassert på Mosheim, ca. 3,5 km fra Brønnøysund sentrum. Godt etablert og barnevennlig boområde med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikker m.m. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av leiligheter og eneboliger.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.03.1999, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Tiltaket ble omsøkt 18.12.1997. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Garasje:

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 11.06.2026.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue samt elektriske varmekabler i gulv på kjøkken, vaskerom (hovedplan) og bad (loft).

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fibernett.

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 bolig. Reguleringsplan Salhus nordre del, datert 14.12.2005. PlanID: 2005007. Boligområdet B20 kan bebygges inntil 25% av tomteareal. Eiendommen grenser mot ubebygde boligtomter i øst.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Byplan Brønnøysund, status: under behandling. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider.

Kopi av grunnkart, reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 879 941,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 519 764,-.











Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med ny innredning og hvitevarer.









Badet på loftet ble oppgradert i 2018 med blant annet nytt badekar og toalett.



Soverom 4



Soverom 2



Soverom 1

Plantegning



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

Plantegning hovedplan



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

Plantegning loft

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
May-Elin Storheil og Ronny Andre Hansen

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-06-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.
Arealene for garasjen er kun omtrentlige og angitt for å synliggjøre bruksmuligheter, da bygget ikke er fullt tilstandsvurdert iht. NS3600 (kun forenklet beskrevet).

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 15.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 28.05.2026
- Energiattest datert 20.06.2026
- Bygningstegninger datert 08.03.1998
- Brukstillatelse datert 08.03.1999
- Melding om oppføring av garasje datert 21.04.2005
- Ferdigattest garasje datert 11.06.2026
- Grunnkart datert 2026
- Reguleringskart datert 2026
- Reguleringsbestemmelser datert 14.12.2005

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

SOLVANGEN 4

Nabolaget Salhus vest - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Mosheim	**6 min**
Linje 23-704	0.5 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**10 min**

SKOLER

Brønnøysund barneskole (1-6 kl.)	**4 min**
421 elever, 25 klasser	2.1 km
Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.)	**9 min**
347 elever, 21 klasser	4.6 km
Brønnøysund videregående skole	**8 min**
444 elever	4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Brønnøysund VGS Av...	**9 min**

> «Flott beliggenhet, 10 m fra sjøen og stille og fredelig og flott utsikt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

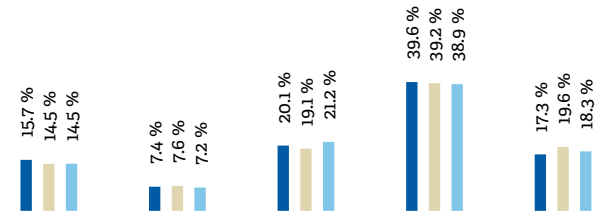
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Soltun barnehage (1-5 år)	**9 min**
27 barn	0.8 km
Kløvermarka barnehage (0-5 år)	**16 min**
78 barn	1.5 km
Salhus barnehage (1-5 år)	**21 min**
43 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Spar Brønnøysund	**8 min**
Coop Extra Salhus	**10 min**
Post i butikk, PostNord	0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

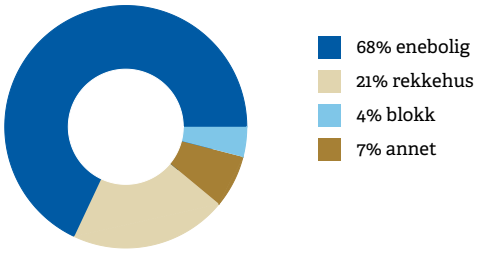
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Salhusvatnet ballbinge Ballspill	**15 min** 1.4 km
Salhushallen Aktivitetshall	**19 min** 1.8 km
Feel24 Salhus	**14 min**
Brygga Trimsenter	**7 min**

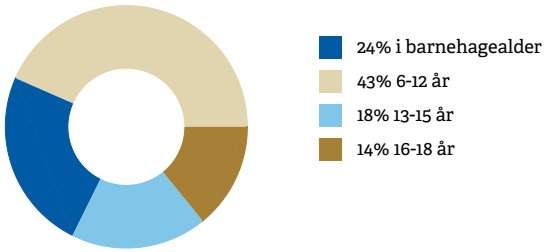
BOLIGMASSE



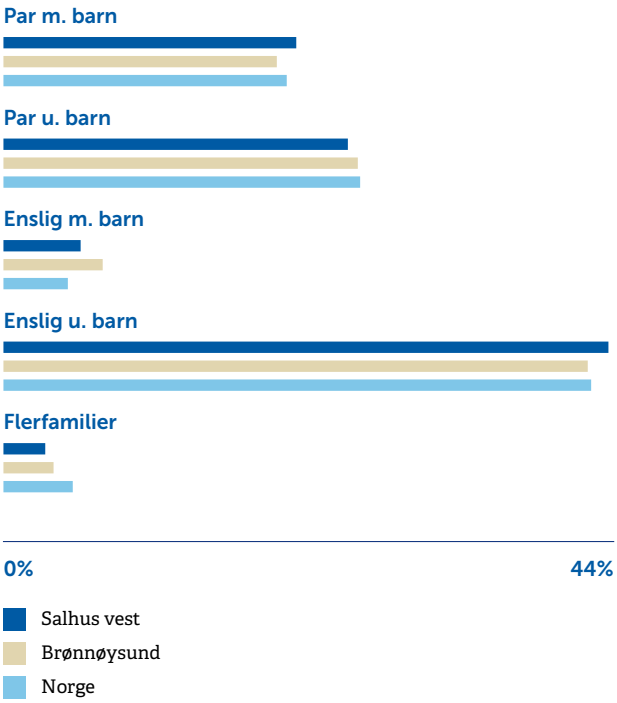
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



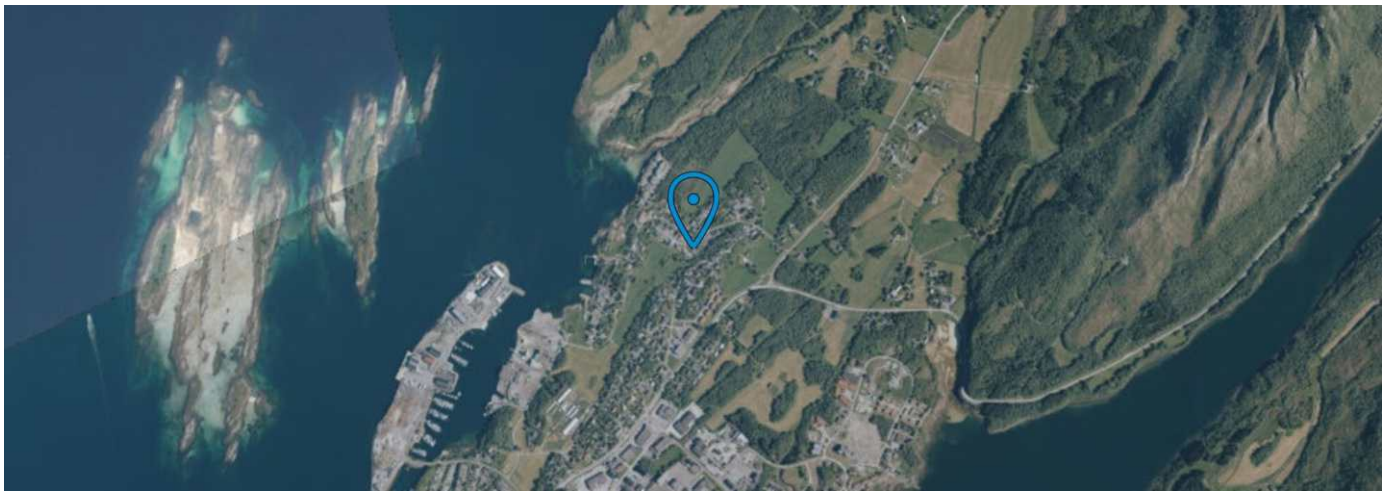
FAMILIESAMMENSETNING

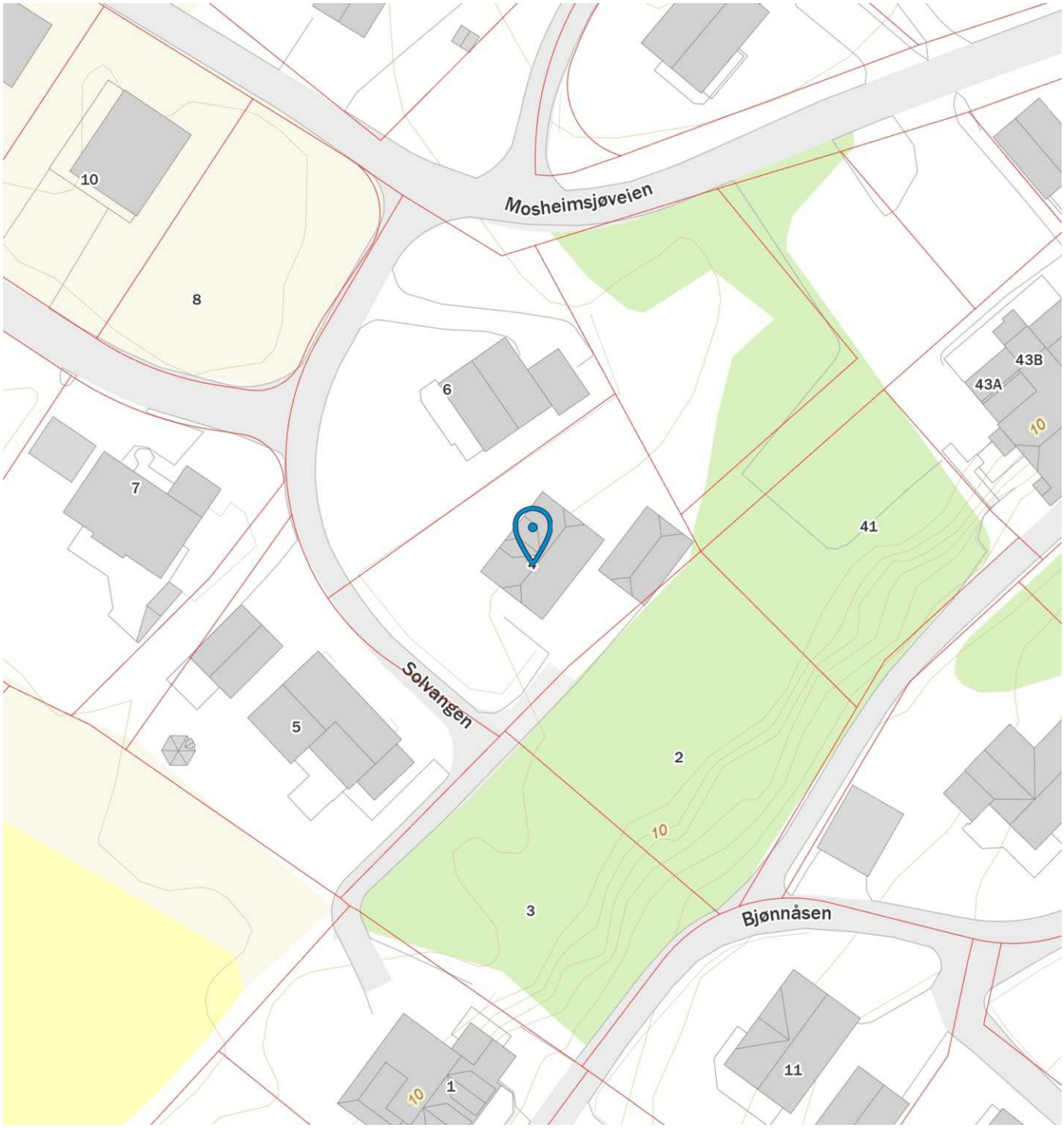


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 106, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1862 **Eiendomsverdi ref nr:** HB5597

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår 1999. Utførelse og byggemetode som typisk for byggeår.
Tidvis renovert, oppgradert og vedlikeholdt.
Frittstående garasje med loft.

Opparbeidet tomt og rolig og solrik beliggenhet.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon som A-takstoler med ark og halv valm.
Tak konstruksjonen er gjenbygget og det er ikke adkomst til hulrom over hanebjelke. I knevegger er noe isolasjon synlig i gavelvegger, men det meste er igjenkledt.
Taktekke som betongtakstein fra byggeår.
Undertak som kombinert undertak (brettex).
Eier opplyser at i ca 2010 ble avrenningen fra tak i valmer endret med en renne bakenfor vindskie som fører vannet ut på resten av taket. Det ble da også skiftet noe kassekledning.
Vannbord i tre.
Takrenner i metall med nedløp tilkoblet rør i bakken.
Stigetrinn til pipe
Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår.
Eier opplyser at kledning i sørvegg ble skiftet ca 2022

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass.
To vindu i sørvegg skiftet i 2022.
Enkelte vinduer hår fått montert ekstra tettelist.
Balkongdører som malte dører i tre med glass fra byggeår.
Ytterdør som malt dør med glass, dør fra 2020

Balkong på loft med bjelker i tre og terrassedekke i tre. Rekkverk i tre.
Terrasse på bakken utenfor stue med terrassedekke.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv som: laminatgulv, flisgulv, gulvbelegg.
Vegger med: malte plater, malt panel, brystingspanel, tapetserte vegger.
Himlinger med: Hvite himlingsplater.
Gulv på grunn i hovedplan som støp dekke på bakken.
Målt høydeforskjell på 23mm i stue og 6mm på kjøkken.

Pipe som elementpipe fra byggeår. Feieluke og vedovn i stue.

Innvendig trapp som lakkert furutrapp.
Dører som malte heltredører og som hvite profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår som i ettertid er slått sammen med boden i bak kant.
Flislagt gulv og fuktbestandige veggplater på vegger. hvite himlingsplater.
Skyllekum i metall og tilkobling for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet.

Bad:
Bad med deler fra byggeår, men ble noe oppgradert/renovert i 2018.
Gulv med gulvbelegg og flis. vegger med flis og våtromstapet.
Badekar, toalett, dusjgarnityr på vegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant med speilskap over og to stk høyskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter med gripelist. Laminat benkeplate med underlimt oppvask kum.
Glassplater på deler av vegg bak benkeplate. Nedfelt koketopp og integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøleskap som kjølehjørne.
Komfyrvakt og fuktføler er montert ved renovering.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom med gulvbelegg og malte veggplater. Toalett og servantskap med servant.
Eier opplyser at vegger og gulv ble renovert i 2013.

Kjølerom:
Kjølerom som er innvendig kledt med granpanel.
Eier opplyser at dette er bygget som "rom i rommet" og lufteventiler/åpninger er observert på vegg mot gang.
Kjøleromsaggregat fra 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen som plast rør-i-rør. Fordeling er plassert i himling i vaskerom. Kobber rør på vegg i vaskerom.
Avløpsrør av plast. Lufting over tak.
Bereder på ca 200 ltr plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer. Oppgradert skap i 2021.
Elkontroll fra DLE utført i 2019 med rettinger. Arbeider etter dette er det fremlagt samsvarserklæringer på.

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge eier er byggegrunn av stedlige masser og tilkjørt sand/grus som bærelag på eiendommen.
Eier opplyser at det er lagt drensrør rundt boligen som taknedløp er tilkoblet.
Grunnmur som ringmur med støpt gulv.
Flat eiendom men noe fall på terrenget bort fra boligen.
Vann og avløpsrør av plast fra byggeår.
Tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

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

Brannslukker fra 2026.
Seriekoblede brannvarslere med batteribackup.
Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverk på balkong er i hht krav på byggetidspunkt, men er lavere enn dagens krav til rekkverk.
Rekkverk er ikke "klatresikret" i hht dagens krav
Innvendig trapp mangler håndlist på vegg og åpning mellom trinn er over minstekravet på 10cm.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Beskrivelse av eiendommen

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

Noen mindre endringer i forhold til byggeår.
Bod ved vaskerom er fjernet og bod på loft er fjernet. Dette er søknadspliktig bruks endring av bolig og bør omsøkes til bygningsmyndighet.

Garasje

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

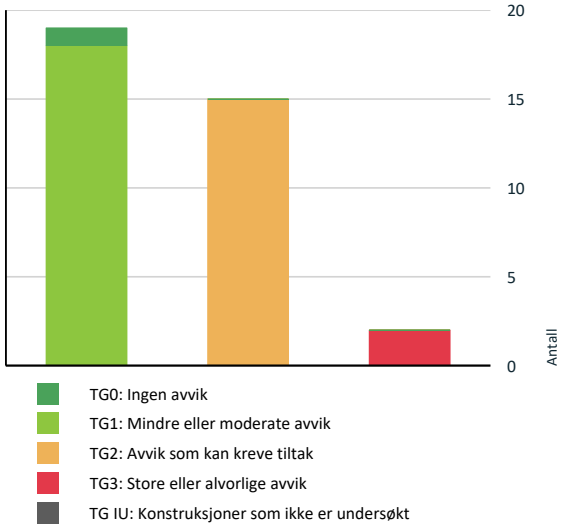
Det er avvik på omsøkte garasjetegninger og dagens garasje. Garasje er litt lengre enn på omsøkte tegninger, men den er også noe lavere og har "knekte" valmer på hovedtaket lik bolighuset.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

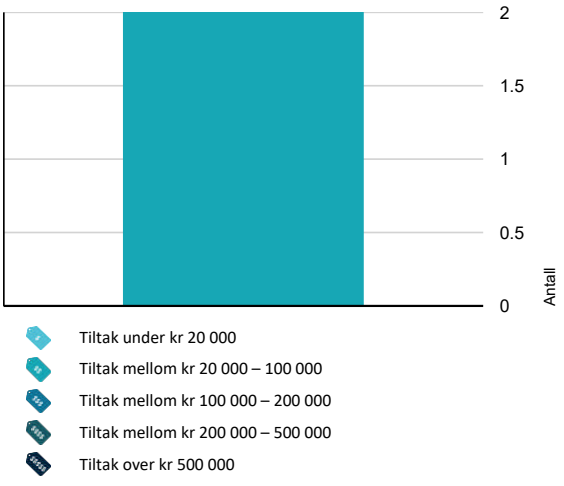
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca 15°.

Garasje er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Renovert/oppgradert	Ny bordkledning i sørvegg og to nye vindu på loft i sørvegg.
2021	Renovert/oppgradert	Renovert kjøkken med ny innredning og nytt gulv med varmekabler.
2021	Renovert/oppgradert	Renovert sikringsskap og oppgradert elektrisk på kjøkken.
2020	Renovert/oppgradert	Avdelt soverom på loft og fjernet bod. Nye gulv på 3 soverom. Ca 2020
2020	Renovert/oppgradert	Ny ytterdør og noen nye innerdører.
2018	Renovert/oppgradert	Nye gulv på bad på loft. Nytt toalett, nytt badekar og ny baderomsinnredning.
2017	Renovert/oppgradert	Nytt kjøleromsaggregat
2015	Renovert/oppgradert	Flis på gulv på vaskerom
2013	Renovert/oppgradert	Nye veggplater på wc
2013	Renovert/oppgradert	Nytt gulv i stue
2010	Renovert/oppgradert	Utbedret beslag i valmer med ny kassekledning på berørte steder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Taktekke som betongtakstein fra byggeår.
Undertak som kombinert undertak (brettex).
Eier opplyser at i ca 2010 ble avrenningen fra tak i valmer endret med en renne bakenfor vindskie som fører vannet ut på resten av taket. Det ble da også skiftet noe kassekledning.
Vannbord i tre.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Det er noe mose på taket.
Overflatebehandlingen er stedvis slitt.
Vannbord i tre uten maling/meget slitt maling.

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.
• Tiltak:

Mose bør fjernes av taket. Mose kan skade tak ved at røtter vokser inn i steinen og fuktighet holdes lengre på taket.
Det anbefales at overflaten behandles slik at taksteinen får mindre fuktopptak.
Vannbord bør males eller dekkes med metallbeslag for lengre holdbarhet


Etablert renne innenfor vindskie


Slitasje på overflaten


Mose

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i metall med nedløp tilkoblet rør i bakken.
Stigetrinn til pipe

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Ved byggetidspunkt var det krav om snøfangere i områder "folk normalt ferdes"

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen snøfangere over inngangsparti

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår.
Eier opplyser at kledning i sørvegg ble skiftet ca 2022

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales at kledning har en avstand på minst 15cm fra bakken, dette får å hindre sprut og fuktighet fra bakken ved regn og snø.



Stedvis kort avstand fra bakken til bordkledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som A-takstoler med ark og halv valm.
Tak konstruksjonen er gjenbygget og det er ikke adkomst til hulrom over hanebjelke. I knevegger er noe isolasjon synlig i gavelvegger, men det meste er igjenkledt.
Tak konstruksjonen er da besiktiget og vurdert på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

To vindu i sørvegg skiftet i 2022.
Enkelte vinduer hår fått montert ekstra tettlist.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er 27 år og har normal bruks slitasje i hht alder. Men stedvis noe påbegynnede råteskade på vindu og spesielt glasslister.

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





Påbegynnende råteskade i vindu



TG 3 Dører

Beskrivelse

Balkongdører som malte dører i tre med glass fra byggeår.
Ytterdør som malt dør med glass. Dør fra 2020

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Vaskeromsdør har skader i overflaten og er moden for utskifting

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Balkongdør i stue



Balkongdør på loft



Vaskeromsdør



Inngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på loft med bjelker i tre og terrassedekke i tre. Rekkverk i tre.
Terrasse på bakken utenfor stue. Terrassedekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis påbegynnende råteskade i dekket.
Fundamenter for terrassen er ikke stabilt i følge eier og kan endres/siger noe innimellom

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskdet/oppfliset trevirke bør skiftes.
Det anbefales at det etableres stabilt/frostsikkret fundament på terrassen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Terrasse og balkong mot øst



Fundament/oppretting av terrasse



Råteskade på dekke

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv som: laminatgulv, flisgulv, gulvbelegg.
Vegger med: malte plater, malt panel, brystingspanel, tapetserte vegger.
Himlinger med: Hvite himlingsplater.
Eier opplyser at gulvbelegg på soverom ikke er hel limt (kun tapet) og derfor har en liten "glipe" i skjøten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn i hovedplan som støp dekke på bakken.
Målt høydeforskejll på 23mm i stue og 6mm på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket. Ved renovering/oppgradering av gulv anbefales det et gulv rettes opp.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe som elementpipe fra byggeår. Feieluke og vedovn i stue.

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.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Feieluke i stue

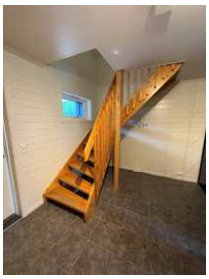


Vedovn i stue

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som lakkert furutrapp.
Noe slitasje i trinn, men vurdert som normal bruksslitasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører som malte heltredører og som hvite profilerte dører.





VÅTROM

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår som i ettertid er slått sammen med boden i bak kant.
Flislagt gulv og fuktbestandige veggplater på vegger. hvite himlingsplater.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Skyllekum i metall og tilkobling for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite himlingsplater og fuktbeslandige veggplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpent rundt rør i våtsone under skyllekum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes rundt gjennomføringer i våtsone for å unngå at vann renner inn i konstruksjonen.



Åpent rundt rør i våtsone.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Målt 13mm fall på gulv samt oppkant ved terskel. Ca 35mm høydeforskjell totalt.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk og smøremembran på gulv. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger

Vurdering av avvik:

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Skyllekum i metall og tilkobling for vaskemaskin.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden vaskerom er mot kjøkken og yttervegger.
Det ble foretatt fuktsøk på gulv uten at dette ga indikassjon på fukt i konstruksjonen.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med deler fra byggeår, men ble noe oppgaradert/renovert i 2018.
Gulv med gulvbelegg og flis, vegger med flis og våtromstapet.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Badekar, toalett, dusjgarnityr på vegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant med speilskap over og to stk høyskap.

Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.







LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i dusjnisje med fliser.
Vegger med flis på nederste del og malt våtromstapet på resten av vegger.
Himling som malte plater.

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 påvist avvik i fuger.

Himlinger i skråtak er i våtsone i dusj og over badekar.
Vindu er i våtsone ved badekar.
Det er påvist sprekk i fugemasse i flisoverflate i dusjnisje.

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.

Sprekk i fugemasse kan tyde på fukt i bakenforliggende konstruksjon.
Det anbefales membran på våtsoner for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



Vindu og tak i våtsone



Sprekk i fuger for flis i dusjnisje

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbelegg og fliser. Varmekabler i gulv.
Lokalt fall i dusjnisje med oppkant til resten av badet. 15mm høydeforskjell fra topp sluk til oppkant.
På bad forøvrig er det 13mm fall fra gulv ved dør til forkant badekar, samt 18mm oppkant mot terskel.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk under badekar og i dusjnisje.
Membran på hoved del som gulvbelegg fra 2018.
Membran i dusjnisje som smøremembran fra byggeår.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar har begrenset tilgang for renhold og kontroll siden badekar må flyttes for tilkomst.
Membran i dusj er 27 år og det er påregnelig med utskifting i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusjnisje

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badekar, toalett, dusjgarnityr på vegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant med speilskap over og to stk høyskap.
Badekar, toalett og baderomsinnredning ble skiftet i 2018.

Det er tilkobling i vegg for bidet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at toalettet kan "henge" slik at det trenger en "kakk" før sisternen fylles opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettet kan skiftes for å slippe dette avviket.

LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

LOFT > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i vegg i dusj siden denne ikke er platekledt på baksiden.
Måling her ga ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen.

Målingen er kun en stikkprøve på badet og det utelukker ikke at det kan finnes fukt i andre områder på badet.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter med gripelist. Laminat benkeplate med underlimt oppvask kum.
Glassplater på deler av vegg bak benkeplate. Nedfelt koketopp og integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøleskap som kjølehjørne.
Komfyrvakt og fuktføler er montert ved renovering.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



HOVEDPLAN > KJØKKEN

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg og malte veggplater. Toalett og servantskap med servant.
Eier opplyser at vegger og gulv ble renovert i 2013.



HOVEDPLAN > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom som er innvendig kledt med granpanel.
Eier opplyser at dette er bygget som "rom i rommet" og lufteventiler/åpninger er observert på vegg mot gang.
Kjøleromsaggregat fra 2017.

Kjølerom er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen som plast rør-i-rør. Fordeling er plassert i himling i vaskerom. Kobber rør på vegg i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannkran på skyllekum på vaskerom er noe treg
Endemuffer på vannrør mangler i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannkran bør skiftes for enklere bruk.



Fordeling av vannrør i himling i vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Lufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Ventilasjon

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon fra byggeår.
Aggregat er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsaggreget er 27år og over halve forventede brukstid er passert
Enkelte rom har noe liten luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre ventilasjons aggregat.
Det anbefales at det etableres større luftespalte under dørblad.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder på ca 200 ltr plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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





Tilkobling for varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Oppgradert skap i 2021.
Elkontroll fra DLE utført i 2019 med rettinger. Arbeider etter dette er det fremlagt samsvarerklæringer på.

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.
   1999 Ved nybygg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elkontroll fra DLE utført i 2019 med rettinger. Arbeider etter dette er det fremlagt samsvarerklæringer på.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I følge eier er byggegrunn av stedlige masser og tilkjørt sand/grus som bærelag på eiendommen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier opplyser at det er lagt drensrør rundt boligen som taknedløp er tilkoblet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur som ringmur med støpt gulv.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat eiendom men noe fall på terrenget bort fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør av plast fra byggeår.
Tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukker fra 2026.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Tilstandsrapport

Seriekoblede brannvarslere med batteribackup.
Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverk på balkong er i hht krav på byggetidspunkt, men er lavere enn dagens krav til rekkverk.
Rekkverk er ikke "klatresikret" i hht dagens krav
Innvendig trapp mangler håndlist på vegg og åpning mellom trinn er over minstekravet på 10cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Påpekte punkter gjelder personsikkerhet og anbefales utbedret opp til dagens sikkerhetsnivå.



Åpning mellom trinn på ca 11 cm



Rekkverk balkong med liggende lekter



Radon nivå er "usikkert"

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

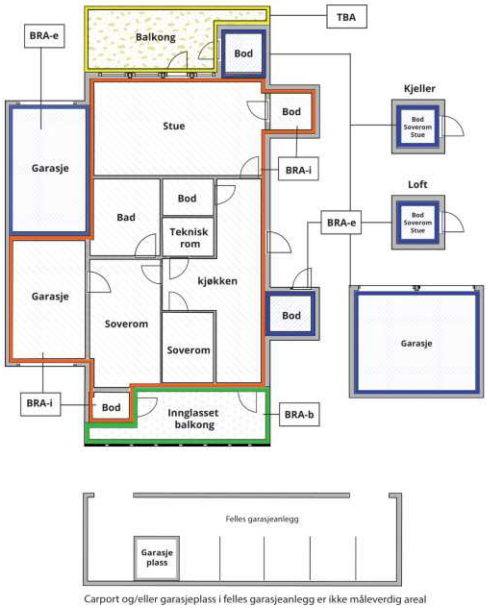
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedplan	88			88	47		88
Loft	59			59	4	2	61
SUM	**147**				**51**	**2**	**149**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue, kjøkken, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjølerom		
Loft	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Noen mindre endringer i forhold til byggeår.
Bod ved vaskerom er fjernet og bod på loft er fjernet. Dette er søknadspliktig bruks endring av bolig og bør omsøkes til bygningsmyndighet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bruksendring av rom bør omsøkes.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		45		45	18		45
Loft		18		18		9	27
SUM		**63**			**18**	**9**	**72**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på omsøkte garasjetegninger og dagens garasje.
Garasje er litt lengre enn på omsøkte tegninger, men den er også noe lavere og har "knekte" valmer på hovedtaket lik bolighuset.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny terrasse

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Ronny Andre Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	99		0	931.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solvangen 4

Hjemmelshaver
Storheil May-Elin, Hansen Ronny Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Mosheim i Solvangen.
ca 3,5 km til Brønnøysund sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Salhus nordre del (ny behandling vest for Rv. 76)
Formål: Boliger m/tilhørende anlegg, %Bya=25%

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, terrasser, busker og belegningsstein ved inngang. Noe gruset parkering. Gjerde rundt deler av eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2006

Kommentar
I hht eier, ferdigattest fra 2026

Standard
Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold
Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv og lecablokk i oppkant. Vegger i tradisjonelt bindingsverk med A-takstoler med loftsrom.
Liggende malt kledning og betongtakstein som taktekke. Vindu som malt vindu med 2-lags glass. Dør i tre og isolert metallport med motorstyring.
Eier opplyser at garasjen er isolert. Noe platekledning/paneling av innvendige overflater gjenstår. Ikke rekkverk i trapp. Noe gjenstående tetting av lecablokk mot grunnmur.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Tilbygget terrasse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solvangen 4 , 8907 BRØNNØYSUND
Gnr 106 - Bnr 99
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Storheil, May-Elin
28.05.2026
Signed bankID

Hansen, Ronny Andre
28.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

May-Elin Storheil

Ronny Andre Hansen

Boligen

Solvangen 4
8907 Brønnøysund

1813-106/99/0/0

- Boligen ble kjøpt 1998
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Øyvind Ellingsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad, nytt belegg og fliser lagt på gammel belegg og er utført av firma. Utover det er har vi selv byttet toalett, badekar og innredning.

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?: 2010

Firmanavn: Brønnøy Byggtjenste

Beskrivelse av arbeidet: Alle raft kasser er byttet samt lagt beslag under taksteinene. Husker ikke helt årstall men det ble gjort rundt 2010.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Øvre vindu på sørvegg ble byttet og bordkledning på hele sørvegg.

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

- **Ja**

Et vindu i sørvegg har fuktskader.
Ellers normal slitasje på øvrige vinduer.

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Har skiftet ut list og tettet beslaget nede.

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?
• **Ja**

Terrassen siger noe på grunn av tele.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Dahle instalasjon

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp ny komfyr kurs og renovert sikringsskap og montert flere spotter i tak da kjøkkenet ble pusset opp. Det er og byttet spotter i tak i stue og på bad.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er gjort litt endringer på loft, da vi satte opp en vegg og ny dør slik at vi fikk et soverom ekstra og tok bort en liten bod på gang. Lagde rekkverk mot trapp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **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?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet gulv i stue

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppussing av kjøkken ble det revet en vegg og lagt nytt gulv på kjøkken og varmekabler, samt ny innredning.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser på gulv vaskerom.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Toalett nede er pusset opp, lagt plater og belegg.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det er bygget en liten platt ved garasjen.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet ytterdør samt dør til do og vaskerom.

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?

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

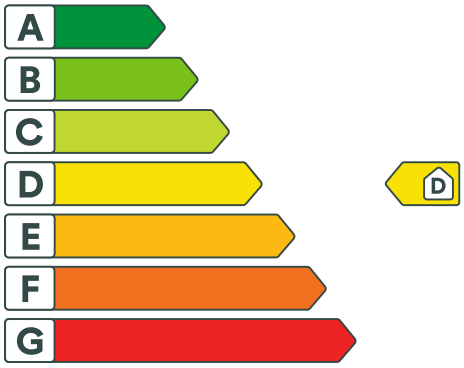
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Solvangen 4, 8907 BRØNNØYSUND**	
Dato for energimerking **20.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314322**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19665518**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **99**
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 **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **173,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 241 kWh**



Solvangen 4, 8907 BRØNNØYSUND

Detaljering

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



Solvangen 4, 8907 BRØNNØYSUND

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

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: 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 4: 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 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: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

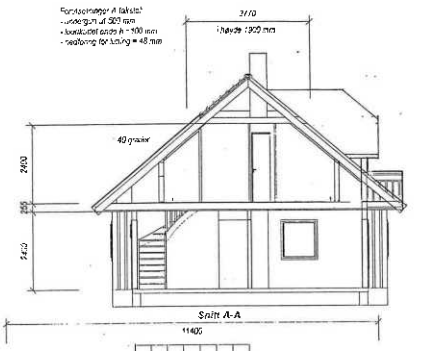
Spørsmål om energiattesten

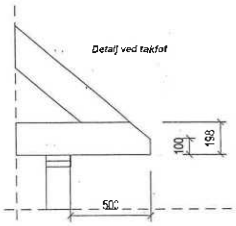
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

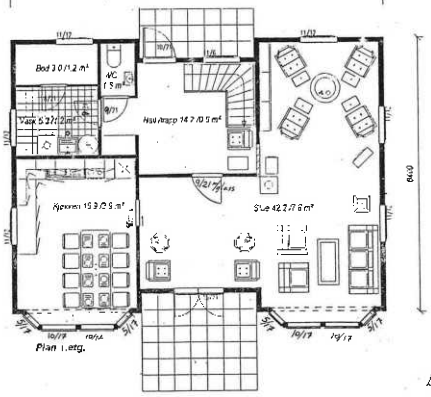
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

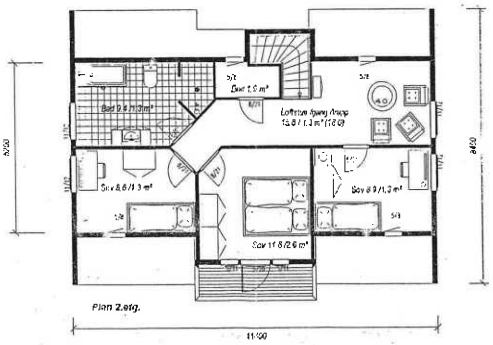
https://www.enova.no

Vedlegg









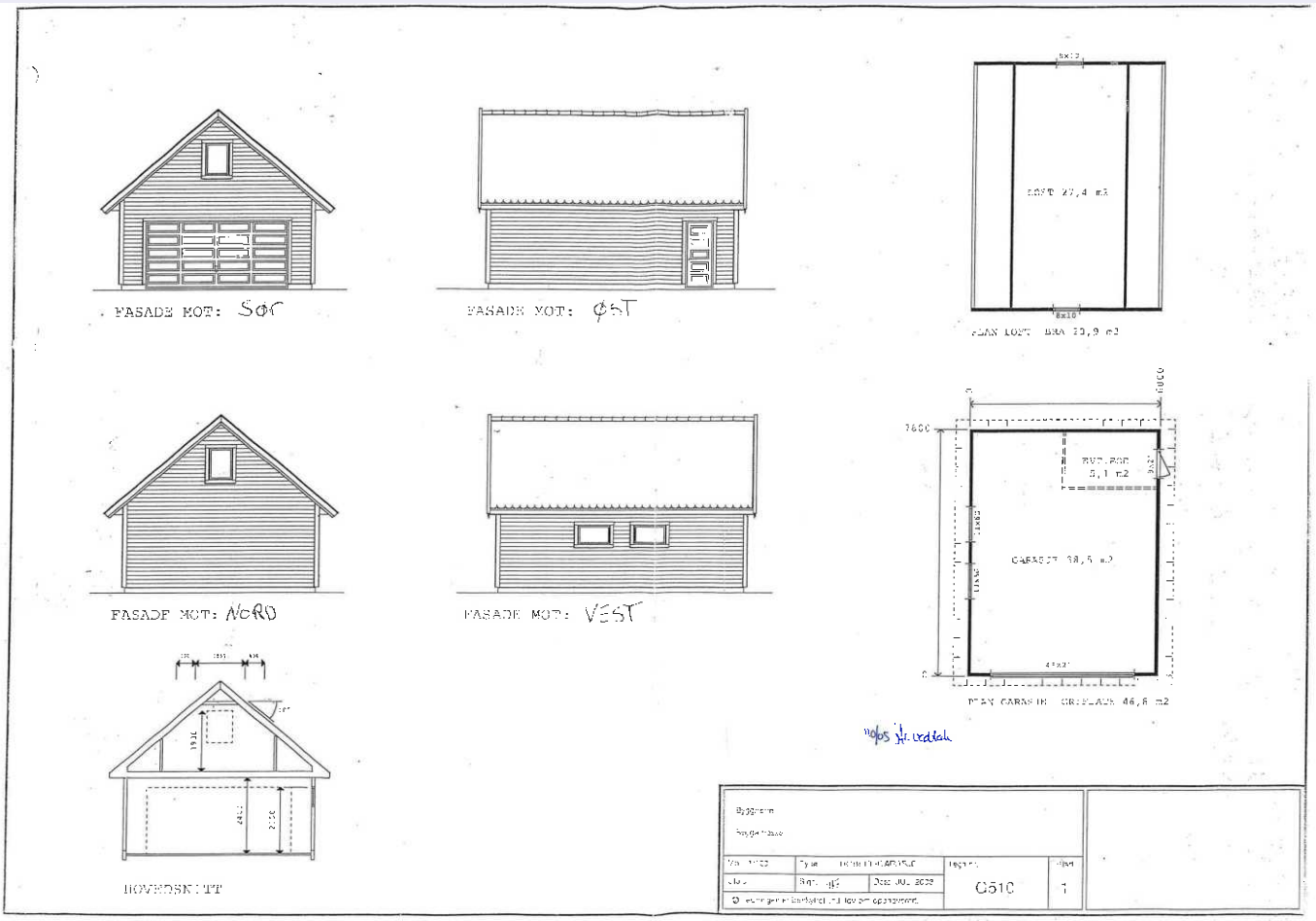
BRA.: 143.3 m²
BA.: 119.9 m²
BYA.: 91.6 m²

PLAN/SNITT M 1:100

GRY GULLBÆKKHEI OG RONNY HANSEN

TEGNET 04.03.09.

Vedlegg


FASADE MOT: SØR
FASADE MOT: ØST
PLAN LOFT BRA 23,9 m2
FASADE MOT: NORD
FASADE MOT: VEST
PLAN GARASJE GRUNNFLATE 46,6 m2
HOVEDSNITT
C510

Vedlegg


FASADETEGNING M 1:100
GRY GULLBÆKHEI OG RONNY HANSEN
TEGNET 01.03.98
GODKJENT SAK
Teknisk sjef i Evenes

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

BRØNNØY

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Mesterhus Br.sund Fjellet AS Postboks 304 8901 Brønnøysund	Mesterhus Br.sund Fjellet AS Postboks 304 8901 Brønnøysund

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Solvangen 4	106	99		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art: Nybygg - Bolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	29.05.98	66/98

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
- Taknedløp må kobles på overvannsystem.	
- Altan m.v. 2. etg. ikke ferdig. (Arb. pågår) Dør sikres.	
- Avtrekk kjøkkenventilator ikke montert.	
- Belegg ved vanninntak (vaskerom) sveises/tettes.	
- Krav til tosidig handlist i trapp.	
- Svakhet i diff. retting ved knevegg. Ansvarshavende vurderer løsninger.	
- Det må innsendes detaljtegning for overgang grunnmur/vegg (vis hvordan kuldebro unngås).	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [ ] Nei

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Brønnøysund	08.03.99	Lin Ramstad

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
	Jonny Fjellet	Postboks 304, 8901 Brønnøysund
	Ronny Hansen	Solvangen 4, 8900 Brønnøysund

NBR nr. 5143 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Brønnøy kommune

Saksansvarlig: Teknisk sjef
Saksbehandler: Bjørn Østbakken
Arkivsaksnr.: 05/00997
Arkiv: L42 &79

Saksnr.:	Delegert fra:	Behandlet dato:
DEL: 0110/05	Rådmannen(T)	21.04.2005

Ronny Hansen
Solvangen 4

8900 BRØNNØYSUND

MELDING OM TILTAK - OPPFØRING AV GARASJE GNR. 106/99
RONNY HANSEN

Garasjen ønskes oppsatt nærmere nabogrense en 4 meter samt 1 meter fra egen bolig.
Dette utløser krav om brannreduserende tiltak fordi beregnet bruksareal overstiger 50 m^2.
Jfr. Veileder til Teknisk forskrift § 7.26.

Garasjen skal i henhold til søknad kles med gips. Port og vinduer må tilsvarende ha den nødvendige brannmotstand.

Det foreligger avstandserklæring fra eiere av naboeiendommer som blir berørt.
Disse er: G/bnr.: 106/86, 106/96 og 106 97.

Teknisk sjef har utover dette intet å bemerke til Deres byggeplaner anmeldt i h.h.t. Plan- og bygningslovens § 86 a, utover at vi ønsker å gjøre Dem oppmerksom på flg. generelle retningslinjer.

Pliktene til den som vil bygge (i.h.h.t PBL § 86 a)

> Den som utfører eller lar andre utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i PBL. § 86 a, jfr. SAK §§ 2 og 20, har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, reguleringsplan med bestemmelser- eller med regelverket i annen lovgivning.
>
> Det er bl.a. viktig å påse at avstand til veg og nabogrense overholdes. Det er også særlig regler om avstand til kraftledninger, og mange kommuner har krav om avstand til vann- og avløpsledninger. Kommer man for nær disse, kan det føre til krav om omlegging av ledning, eventuelt om flytting/riving av byggverket. Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold. Alle former for byggeforbud bl.a. i medhold av plan- og bygningslovens §§ 17-2, 33 og kulturminneloven, gjelder fortsatt. Ønsker man å bygge i slike områder, må det fortsatt søkes om dispensasjon og byggetillatelse på vanlig måte.
>
> Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 m. fra regulert vegformål.
> Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafikksikker utkjøring til offentlig veg.
> (max. høyde 0,5 m innenfor frisiktlinjen).

Post- og besøksadresse
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

E-postadresse:
postmottak@bronnoy.kommune.no

Telefon
75 01 20 00
Telefaks
75 01 25 01

Bank-/postgirokonto
4534 05 00117
8921 07 00227
7878 06 50477

Organisasjonsnr.:
964 983 291 MVA

Bygningens plassering/høyde på tomten skal utsettes av oppmålingskontoret.
Det må gis melding til kommunene når bygget er ferdig.

Lykke til.

Gunvald Eilertsen
teknisk sjef

Kopi til: KOMMUNEKASSEREREN I BRØNNØY
OPPMÅLINGSKONTORET

Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Ronny Hansen
Solvangen 4
8907 BRØNNØYSUND

Arkivreferanse:	Saksbehandler:	Telefonnummer:	Dato:
2026/2045-2	Jan Roar Jakobsen	75012513	11.06.2026

Ferdigattest - Garasje - Gnr/bnr 106/99 - Solvangen 4

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Tillatelse er gitt i sak 2005/997 21.04.2025.

Gjelder:	Garasje
Byggested:	Solvangen 4
Tiltakshaver:	Ronny Hansen

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for utførelse i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

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

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

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Org.nr.: 964 983 291

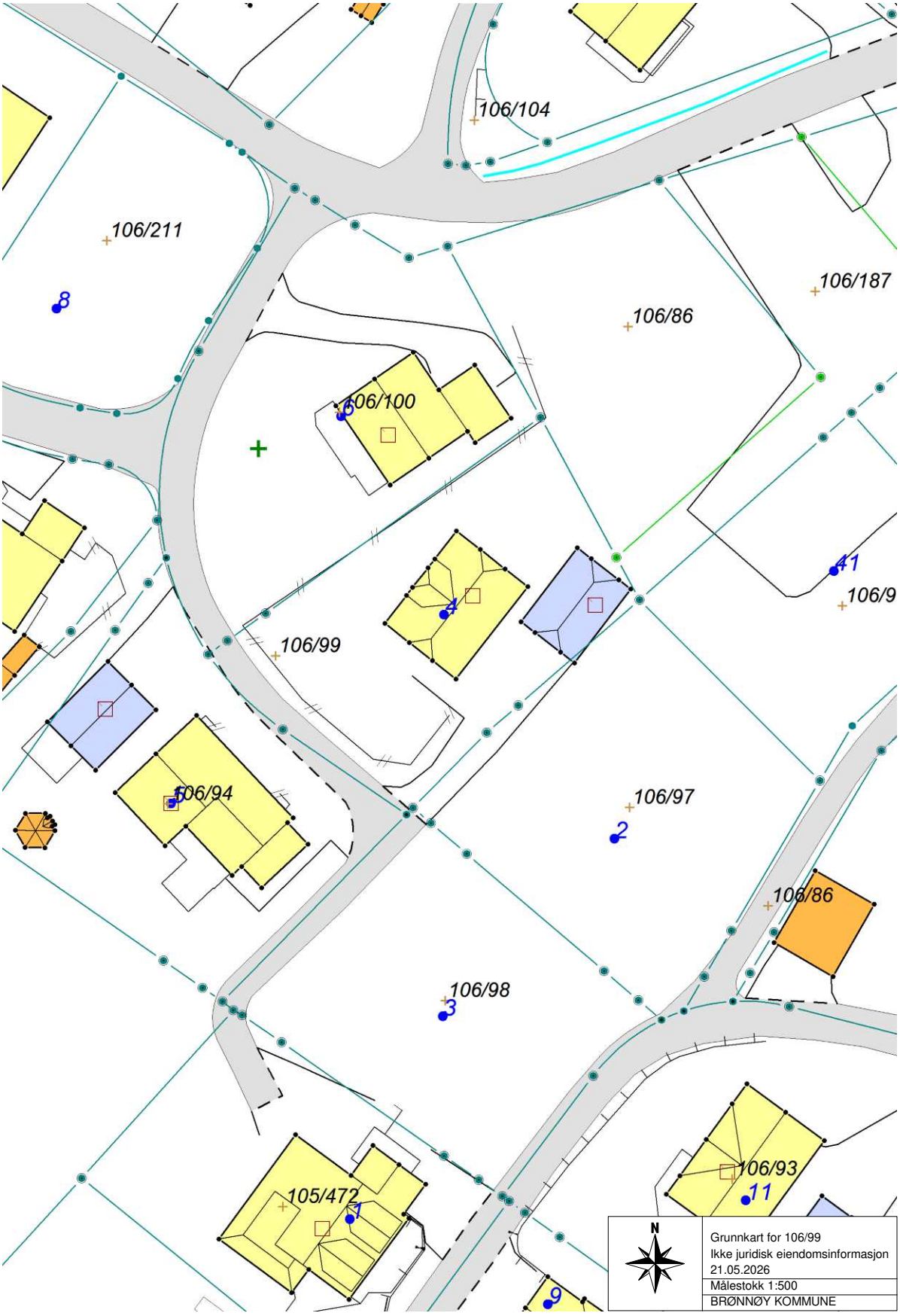
E-post:
postmottak@bronnoy.kommune.no

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

Telefon:
75 01 20 00

Bankkonto:
4534 05 00117

Vedlegg


106/104
106/211
106/187
106/86
106/100
106/99
106/94
106/97
106/86
106/98
105/472
106/93
106/9
Grunnkart for 106/99
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
21.05.2026
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
1813 Brønnøy	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	106	99	
	Bruksnavn/adresse: Solvangen 4		
Areal	931.8 m²		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	27.08.93
Rekvirent	Mesterhus Brønnøysund, Fjellet Kroknes A/S
Bestyrer	Jorunn By
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 106, bnr. 86. Parsellen er utgått i henhold til reguleringsplan for Salhusåsen/Bjønnåsen. Teig nr.1 er netto boligtomt, og teig nr.2 er veg--grunn.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Br.sund	27.08.93	Jorunn By Jorunn By	Knut Horn

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

Vedlegg

Gnr	Bnr	Festenr
106	99	

Representasjonspunkt: X 835668 Y -45095 Z

Kartblad: DF175-5-4 | X | Landsnett

Målestokk: 1:900 | Samlet areal: 931.8 m²

MÅLEBREVKART

Jnr:

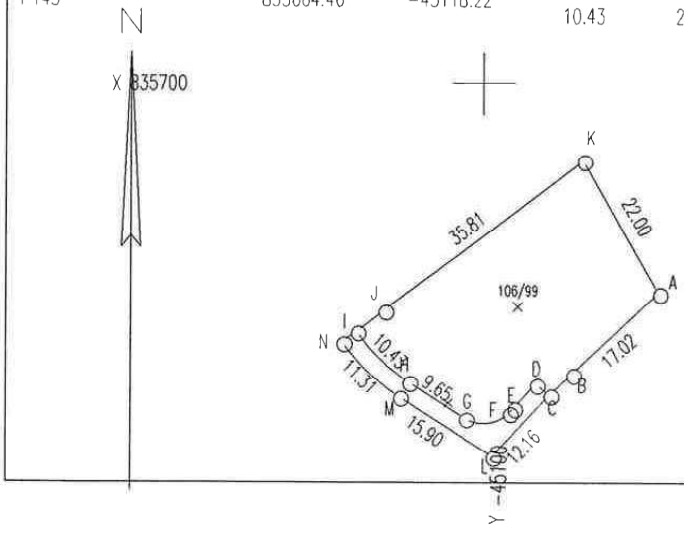
Målebrev nr:

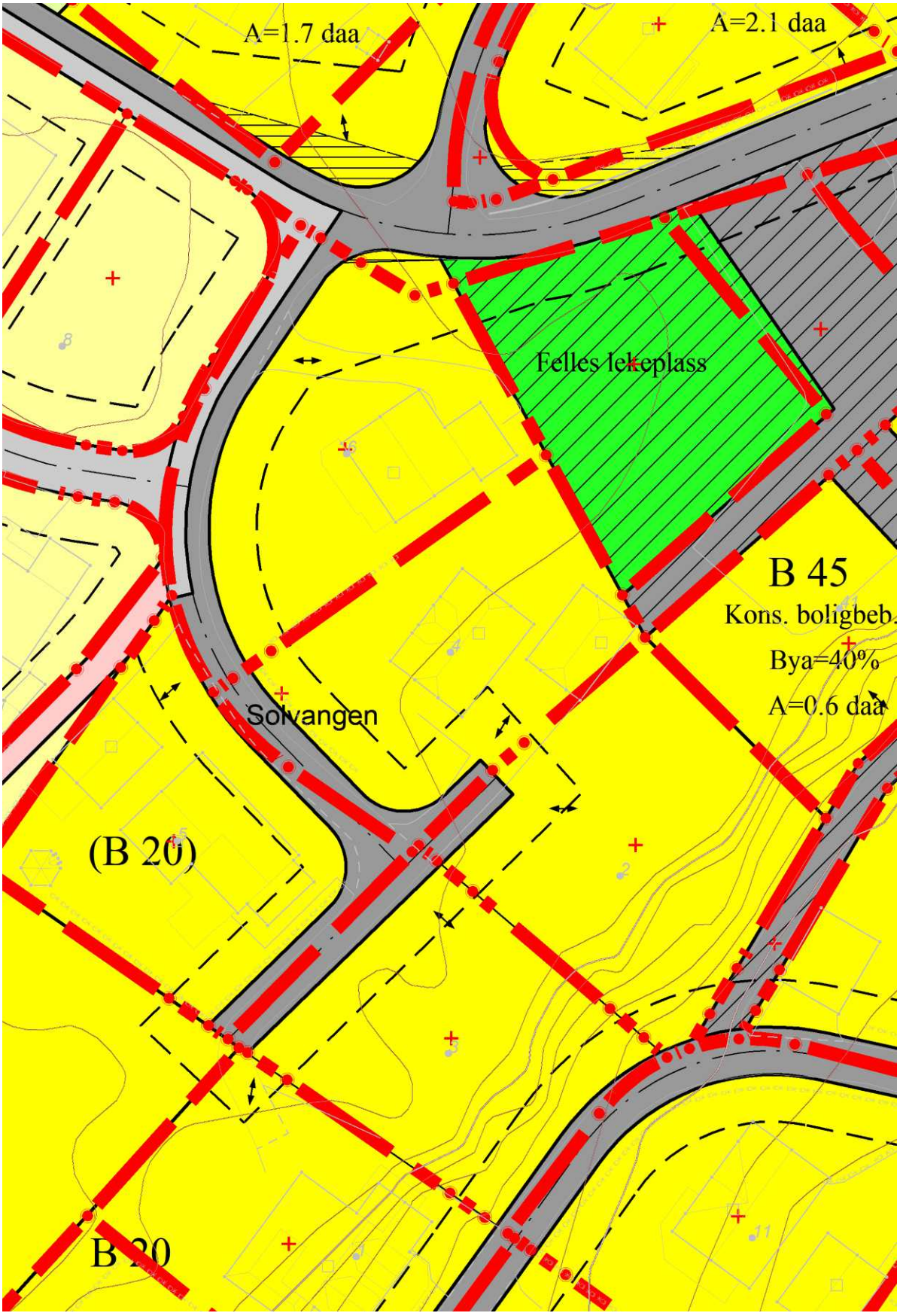
Teig nr.: 1 Areal 836.1 m²

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 123	835670.00	-45074.60			Jordmerke
			17.02		
B 131	835658.49	-45087.14			Jordmerke
			4.42		
C 130	835655.50	-45090.40			Umerket grensepkt
			2.51		
D 140	835657.05	-45092.38			Umerket grensepkt
			4.73		
E 141	835653.59	-45095.61			Umerket grensepkt
			.91		
F 142	835652.92	-45096.23			Umerket grensepkt
			6.95	5.00	
G 143	835652.12	-45102.58			Umerket grensepkt
			9.65		
H 144	835657.33	-45110.70			Umerket grensepkt
			10.43	27.50	
I 145	835664.46	-45118.22			Umerket grensepkt
			4.99		
J 146	835667.46	-45114.23			Jordmerke
			35.81		
K 147	835689.03	-45085.64			Jordmerke
			22.00		

Teig nr.: 2 Areal 95.7 m²

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
H 144	835657.33	-45110.70			Umerket grensepkt
			9.65		
G 143	835652.12	-45102.58			Umerket grensepkt
			6.95	5.00	
F 142	835652.92	-45096.23			Umerket grensepkt
			.91		
E 141	835653.59	-45095.61			Umerket grensepkt
			4.73		
D 140	835657.05	-45092.38			Umerket grensepkt
			2.51		
C 130	835655.50	-45090.40			Umerket grensepkt
			12.16		
L 116	835646.60	-45098.69			Umerket grensepkt
			15.90		
M 115	835655.22	-45112.05			Umerket grensepkt
			11.31	30.00	
N 148	835662.95	-45120.22			Umerket grensepkt
			2.51		
I 145	835664.46	-45118.22			Umerket grensepkt
			10.43	27.50	




A=1.7 daa
A=2.1 daa
Felles lekeplass
B 45
Kons. boligbeb.
Bya=40%
A=0.6 daa
Solvangen
(B 20)
B 20

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

Planbestemmelser

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

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

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

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

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

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

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

2.5 **Fareområder:**
Høyspenningsanlegg/Trafo

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

2.7 **Fellesområder:**
Felles adkomst/parkering

Felles lekeplass

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

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

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

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

Byggegrenser.

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

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

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

Byggehøyder.

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

Form og fasader.

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

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

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

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

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B30)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelse for B11-B14 og B34 samt B35–B38

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

Rekkefølgebestemmelse for B52–B54

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

Industri/Lager: (I/L1)

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

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

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

Offentlig formål, barnehage (O2)

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

Allmennyttig formål: (A1)

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

Sjøhus:

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

Naust:

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

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

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

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

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

Avkjørsler:

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

Gang-/sykkelveger:

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

Parkering: (T1)

6.2 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde i sjø: (HS)

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

§7 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder:

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

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

Anlegg for idrett og sport:

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

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

Høyspenningsanlegg/Trafo:

8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land:

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

Friluftsområde i sjø:

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

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Parkbelte i industristrøk:

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

Klimavernsone:

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

Frisiktsone veg:

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

Automatisk fredete kulturminner:

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

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

Felles avkjørsel:

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

Felles lekeplass:

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

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

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

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

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

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

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

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Lill-Anita Horn
Avd.leder/plan

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86260036 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Solvangen 4, 8907 Brønnøysund
Gnr. 106, Bnr. 99, Brønnøy kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 86260036
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.06.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no