

Velkommen til

Rugåshylla 18, 8960 Hommelstø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rugåshylla 18
8960 Hommelstø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1931
BRA/BRA-i	207 / 160 m²
Soverom	4

Energimerke 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.

EiendomsMegler1 presenterer Rugåshylla 18 - en velholdt og praktisk enebolig over tre plan med fire soverom, frittstående garasje og romslig tomt. Boligen holder normal standard ut fra alder og byr på funksjonelle oppholdsrom som passer godt for både barnefamilier og kjøpere som ønsker god plass.

Eiendommen er beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde i Hommelstø, med gangavstand til matbutikk, barneskole og fotballbane. Her bor du trygt og oversiktlig, samtidig som du har fine uteområder og kort vei til fritidsaktiviteter.

Parkering skjer i garasje og på egen tomt. Området byr på gode tur- og friluftsmuligheter, og det er ca. 30 minutters kjøring til Brønnøysund med fullt servicetilbud.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rugåshylla 18, 8960 Hommelstø

Registerbetegnelse
Gnr. 144, Bnr. 19, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 475 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 60 000,-

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

Sum omkostninger kr 61 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 160,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 777 med 6 terminer for 2025,-
re 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: 160 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 51 m²
GUA: 189.00 m²
ALH: 29.00 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, samt biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 650 m² på eiet tomt.
Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling. Om drenering er etablert er denne fra 1931. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. På vegg mot sør er det meislet av puss og lagt på nytt. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, men noe fall ut fra grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (elvestadrør) og er fra ca 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Tomten ligger ser tilnærmet flat. Tomten er opparbeidet med gruslagt parkering for flere biler. Øvrige deler av tomt har gressplen i tillegg til terrasser.

Byggeår
1931 for enebolig, 1990 for tilbygg og 2015 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 30 m²: Gang, trapperom, bodarealer/lagring, toalettrom/teknisk.

1. etasje
BRA-i 73 m²: Entré/gang, bad, kjøkken, stue, bod.

2. etasje
BRA-i 57 m²: Gang, 4 soverom.

I tillegg medfølger garasje på 47 m².

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

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Ut i fra tilbyggstegninger er det større avvik i fasade. Det registreres at terrasse er fjernet, balkong fra loft, overbygd inngangsparti og ny vindustype satt inn. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert hvitevarer i form av oppvaskmaskin, komfyr, mikroovn og platetopp. Rommet har vinylfliser på gulv og panelplater på vegger. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Bad, 1. etasje:
Badet er i form av egeninnsats oppgradert i 2014. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Badet har et eldre plastsluk der vannlås også danner slukets klemring. Smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

Vaskerom:
Vaskerom i kjeller har flis på gulv og malte murflater på vegger. Malt panel i himling. Det er etablert varmepumpe som oppvarming. Av utstyr i rommet er det opplegg for vaskeamskin. Avrenning i gulv er kun en åpning i betonggulvet. Rommet fremstår i bruksmessig stand, men tilfredsstiller ikke kravene til våtrom. Det må derfor påregnes oppgradering av rommet for å tilfredsstille dagens forventning til standard og dagens krav til våtrom. Ved en rehabilitering anbefales det etablering av sluk.

Toalettrom/teknisk rom, kjeller:
Det er etablert toalettrom i kjeller i 2021. Rommet har belegg på gulv og panelplater (mdf) på vegger. Av inventar er det varmtvannsbereder, utslagsvask og gulvmontert wc (oppbygget gulv). Rommet har et plastsluk fra 2021. Av fast inventar i rommet er det utslagsvask, varmtvannsbereder og gulvmontert klosett. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Innvendige overflater:
Overflater omhandler ikke kjeller som omtales under punktet "rom under terreng". Innvendig er det gulv av klikkvinyl, belegg, laminat. Flis på bad. Veggene har malte plater / malt panel. Våtromsplater på bad. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje. Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn. Innvendige dører består i hovedsak av trefyllingsdører fra byggeår. Det er skiftet 3 dører i 2013/14, disse består av formpressede dører (profilert).

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med nytt keramisk røykrør satt inn i 2005. Vedovn fra 2005. Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader. Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltenkt.

Rom Under Terreng - Utforet og igjenkledd:

Deler av kjelleren har vegger som er utforet og igjenkledd. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er på befaringsdagen registrert høye fuktverdier i vegg utforet og kledd med panel.

Rom Under Terreng - Åpne murflater:
Deler av kjelleren består av vegger med åpne malte murflater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør av plast. I hovedsak ukjent eldre dato. Det er skiftet noe fra kjøkken og i forbindelse med oppgradering av bad.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe på stue i 1.etg og på vaskerom i kjeller. Varmepumper er montert i 2019, med produksjonsår 2018 og 2019. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Varmtvannstank:
Boligen har en varmtvannstank på 167 liter. Produksjonsår 2020. Bereder er gulvmontert på toalettrom i kjeller, og gulv med sluk. Elektrisk tilkobling til service bryter.

Elektrisk anlegg:
El-anlegget er et kombinert åpent / skjult anlegg i hovedsak fra 1997. Sikringsskap er etablert på loftsgang og har innmat av automatsikringer. El-kontroll av det lokale el-tilsyn er i følge selger foretatt i 2022. Tiltak utført for lukking av avvik er foretatt av autorisert elektriker. Dokumentasjon foreligger.

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

TG2 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Ved fuktsøk i overflater inne på kaldloftet er det flere steder registrert rimfrost i taktro samt stedvis målt høye uktavvik, opp mot 24 vektprosent i taktro. 24 % er innenfor verdier for dannelse av sopp / råtedannelse. Årsak til fukt er at det ikke er damspserre i himlinger, noe som tilfører loftet varm fuktig luft.
- Koblet vindu, kjeller: Noe slitasje registreres både innvendig og utvendig, men vinduet utfyller sin tiltenkte funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Rom Under Terreng - Utforet og igjenkledd: Det er på befaringsdagen registrert høye fuktverdier i vegg utforet og kledd med panel.

Det er ikke registrert råteskader av betydning, men det anbefales allikevel å fjerne trematerialer / organisk materiale for å unngå / begrense skader. Murflater bør da males med sementbasert maling.
- Rom Under Terreng - Åpne murflater: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Vaskerom i kjeller: Rommet fremstår i bruksmessig stand, men tilfredsstiller ikke kravene til våtrom.
Løse flis er registrert på gulv inn mot bod.
- Bad, 1. etg: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Toalettrom: Det registreres løst belegg ved sluket. Rommet har kun naturlig ventilering via luftevindu.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 har montert gulv, vegg og tak. Flytavretting, sluk, membran og flislegging gulv, takess himling. Våtromsplater. Utført i 2014.

Pkt. 4: Taklekkasje 2009/2010. Jobb utført av Bjørn Byggservice. Etablert ekstra lufting i møne, og borret ekstra lufting alle fakk i takkasser.

Pkt. 5: Alle vegger rensket inn til tømmer, lektet ut og etter isolert 5cm glava Vindtett lektet og ny kledning fasade. Utført av ufaglært i 2019.

Pkt. 7: Ny garasje. Gammel ble revet som var bygd på huset i vestvegg. Utført av ufaglært i 2015.

Pkt. 13: Skjeggkre. Forsikring var inne og fikset dette i 2021.

Pkt. 15: Sprengt ny grøft ved etablering av vann og avløp. Utført av kommunen i 2004.

Pkt. 18: Ny varmepumpe x2. Utført av faglært i 2019.

Pkt. 19: Pipebrann i 2004. Ny pipe/renovert med keramisk rør og ny ovn.

Pkt. 23: El-anlegg, sikringsskap og inntak. El-kontroll i 2022. Noe elektrisk i 2018.

Pkt. 26: Fasade og inngangsparti i 1991. Vet ikke om det er godkjent.

Pkt. 37: Setninger. Planen var å støpe på gulv etter ferdig bygget. Ikke utført.

Pkt. 38: Gjort arbeid på plen og tomt etter kommunalt vann og avløp ble montert.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2010. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er i forbindelse med oppgradering opprettet bedre lufting ved møne og og raftkasser. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er fra 2010 og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av tømmer.
Fasade/kledning har stående bordkledning i hovedsak fra 2019. Yttervegger er lektet ut og etterisolert med 5 cm glava utvendig. Det er etterisolert med 5 cm innvendig på stue og kjøkken. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktro av tre. Det er på befaringsdagen etablert 3 ventiler i hver gavlvegg for ventilering av konstruksjonen. Loftet er et kaldloft med luke i himling. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass i 1.etg. Datering 2013. Badvindu fra 2019. 2 lags i 2.etg datert 2013 / 2014. I kjeller er det et eldre koblet vindu som er fra byggeår. Noe slitasje registreres både innvendig og utvendig, men vinduet utfyller sin tiltenkte funksjon.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med 3 lags glass. Malt balkongdør i tre med 3 lags glass. Ytterdør i kjeller er av eldre dato, består av malt tre. Døren er følgelig noe slitt men er opp pusset av selger.

Balkonger og terrasser:
Veranda / terrasse er fra 2014, i hovedsak oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på dragere / søylepunkt i front. Rekkverk av tre og glass.

Garasje:
Garasjen er fra 2015 og har støpt gulv. Hovedkonstruksjon over er av tre utvendig kledd med liggende trekledning. Garasjeport av

isolet metall. Tak med saltaksform er tekket med metallplater. Det er normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Beliggenhet
Eiendommen er gunstig plassert innenfor området, og nabolaget fremstår som svært egnet for barnefamilier, preget av lav trafikk. Beliggenheten er noen hundre meter unna både barneskole, ungdomsskole og barnehage. I tillegg til dette er det praktisk tilgang til dagligvarehandel med post i butikk, bensinstasjon, kafé, samt butikker for tre- og jernvarer fra boligen.

Området rundt boligen har et variert tilbud med blant annet en lysløype, turområder, idrettsanlegg, fiskemuligheter og båtutleie

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1931, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger nyere tegninger av bolig med garasje, men disse er ikke daterte. Selger opplyser om at fasade og inngang ble endret i 1990-1991. Tegningene kan være fra da. Inntegnet garasje er revet i dag, og ny frittstående garasje er oppført isteden. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasjen har ferdigattest datert 01.10.2015. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Hommelstø med planID 1998001, datert 03.03.1998. BYA=20%.

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 685 780,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 743 119,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Bjørn Ivan Kristoffersen og Marit Synnøve Nepås

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 505
Dato: 07.05.1956
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 646
Dato: 05.05.1959
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3442
Dato: 20.12.1993
Rettighetshaver: Brønnøy kommune
Støping av mur/demning mellom d.e. og bnr. 21
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900039
Dato: 01.12.1894
SKJØTE PÅ RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: ANKER CHR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grensejustering
Dagboknr.: 1373
Dato: 07.07.1999
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Mofjellet kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-11-2025 av Ståle Hjelmseth i Takst-Forum Trøndelag AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 28.11.2025
Selgers egenerklæring, datert 16.11.2025
Bygningstegninger, udatert
Bygningstegninger garasje, datert 04.06.2015
Ferdigattest, datert 01.10.2015
Matrikkelrapport, datert 18.11.2025
Grunnkart, datert 18.11.2025
Reguleringsplan, datert 18.11.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 03.03.1998
Skylddelingsforretning, datert 20.02.1954
Bestemmelse om vannrett, datert 07.05.1956
Erklæring/avtale, datert 20.12.1993
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



















Plantegning



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

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



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.



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD

BRØNNØY kommune

gnr. 144, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18795-1616 **Referansenummer:** PK1686

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@tft.no
400 04 462

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2010. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er i forbindelse med oppgradering opprettet bedre lufting ved møne og og raftkasser.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra 2010 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av tømmer.
Fasade/kledning har stående bordkledning i hovedsak fra 2019.
Yttervegger er lektet ut og etterisolert med 5 cm glava utvendig.
Det er etterisolert med 5 cm innvendig på stue og kjøkken.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktro av tre.
Det er på befaringsdagen etablert 3 ventiler i hver gavlvegg for ventilering av konstruksjonen.
Loftet er et kaldloft med luke i himling. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
På befaringsdagen er det 10-15 minusgrader ute.
Ved fuktsøk i overflater inne på kaldloftet er det flere steder registrert rimfrost i taktro samt stedvis målt høye fuktavvik, opp mot 24 vektprosent i taktro. 24 % er innenfor verdier for dannelse av sopp / råteskader.
Årsak til fukt er at det ikke er damspserre i himlinger, noe som tilfører loftet varm fuktig luft. På grunn av etablering av ventiler i gavler kjøler man ned taktroen slik at det på grunn av manglende dampsperre i underliggende himlinger oppstår kondens.
Det er foretatt øyeblikkelig tiltak med stenging av ventiler, noe som vil øke temperaturen på kaldlioftet og i taktro slik at kondensering unngås.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på sopp eller råteskader i konstruksjonen, noe som indikerer forbigående forhøyede fuktverdier. Fukten er ikke permanent.
Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.
TG 2 settes på grunn av registert fukt.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass i 1.etg.
Datering 2013. Badvindu fra 2019.
2 lags i 2.etg datert 2013 / 2014.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
I kjeller er det et eldre koblet vindu som er fra byggeår.
Noe slitasje registreres både innvendig og utvendig, men vinduet utfyller sin tiltenkte funksjon.
TG 2 settes på grunn av slitasje.

Bygningen har malt hovedytterdør med 3 lags glass.
Malt balkongdør i tre med 3 lags glass.
Ytterdør i kjeller er av eldre dato, består av malt tre. Døren er følgelig noe slitt men er opp pusset av selger.
Det er imidlertid satt inn ei ytterdør i vegg innenfor, slik at denne kun har kosmetisk betydning i forhold til fasaden.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda / terrasse er fra 2014, i hovedsak oppført i trykkimpregnerte materialer.
Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på dragere / søylepunkt i front. Rekkverk av tre og glass.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.
Fremstår i bruksmessig god stand.

INNVENDIG Gå til side

Overflater omhandler ikke kjeller som omtales under punktet "rom under terreng".
Innvendig er det gulv av klikkvinyl, belegg, laminat. Flis på bad.
Veggene har malte plater / malt panel. Våtromsplater på bad.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimmensjonering.
Det er foretatt enkel nivellering av enkelte gulv i boligen. Det er stedvis målt skjevheter i gulv som overstiger rapportens referansenivå.
Derfor settes TG 3 på konstruksjonen.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Boligen har mursteinspipe med nytt keramisk røykrør satt inn i 2005.
Vedovn fra 2005.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn.
Trapper bør med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk ikke ha åpninger større enn 10 cm.
Det registreres åpninger i rekkverk på over 10 cm. Tiltak anbefales.
Håndløper på vegg er ikke etablert, noe som anbefales etablert.
Rekkverk har en høyde som er under minimumsanbefaling på 90 cm. Tiltak anbefales.
TG 2 settes på grunn av åpninger større enn 10 cm, høyde på rekkverk som er under 90 cm og manglende håndløper på vegg.
Ut over forannevnte er trappa vurdert å være i bruksmessig god

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Beskrivelse av eiendommen

stand.

Innvendige dører består i hovedsak av trefyllingsdører fra byggår.
Det er skiftet 3 dører i 2013/14, disse består av formpressede dører (profilert).
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er i form av egeninnsats oppgradert i 2014.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 20 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.
Ut over dette er det registrert ujevne flisfuger og ujevne silikonfuger i overgang sokkelflis / gulvflis. Er kun vurdert å være av kosmetisk betydning.
Badet har et eldre plastsluk der vannlås også danner slukets klemring. Smøremembran med ukjent utførelse.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring / vannlås. Det er synlig bruk av membran.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er imidlertid passert på slukløsningen, derav TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at avrenning fra dusjkabinett er ført i rør direkte til avløp i gulv. Selger opplyser at det er brukt mansjett rundt røret i gulv.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert hvitevarer i form av oppvaskmaskin, komfyr, mikroovn og platetopp. Rommet har vinylfliser på gulv og panelplater på vegger. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

SPESIALROM Gå til side

Det er etablert toalettrom i kjeller i 2021.
Rommet har belegg på gulv og panelplater (mdf) på vegger.
Av inventar er det varmtvannsbereder, utslagsvask og gulvmontert wc (oppbygget gulv)
Rommet har et plastsluk fra 2021. Det er ingen ventilering av rommet ut over luftevindu.
Det registreres løst belegg ved sluket. Dette anbefales utbedret.
Ut over dette er det ikke registrert symptomer til skader i rommet.
TG 2 settes på grunn av løst belegg og naturlig avtrekk ved luftevindu.
Av fast inventar i rommet er det utslagsvask, varmtvannsbereder og gulvmontert klosett. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av innvendige vannledninger, derav TG 2 på konstruksjonen.

Boligen har avløpsrør av plast. I hovedsak ukjent eldre dato.
Det er skiftet noe fra kjøkken og i forbindelse med oppgradering av bad.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand. TG 2 settes da rørene er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symtpomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Det er installert varmepumpe på stue i 1.etg og på vaskerom i kjeller.
Varmepumper er montert i 2019, med produksjonsår 2018 og 2019.
Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig service på varmepumpa og jevnlig rengjøring av filter for å sikre god drift.

Boligen har en varmtvannstank på 167 liter. Produksjonsår 2020.
Bereder er gulvmontert på toalettrom i kjeller, og gulv med sluk.
Elektrisk tilkobling til service bryter.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.
Elanlegget er et kombinert åpent / skjult anlegg i hovedsak fra 1997.
Sikringsskap er etablert på loftsgang og har innmat av automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Elkontroll av det lokale eltilsyn er i følge selger foretatt i 2022. Tiltak utført for lukking av avvik er foretatt av autorisert elektriker. Dokumentasjon foreligger.

Det gjøres på et generelt grunnlag oppmerksom på at slukkeapparat og røykvarslere har en maks levetid på 10 år. Slukkeapparat over 10 år skal enten inn på service eller byttes. Røykvarslere kan ha kortere levetid avhengig av produkt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.
Om drenering er etablert er denne fra 1931. Utvendig fuktsikring, om dette er etablert er erfaringsmessig i form av goudron (asfalt maling)
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Selger opplyser at det er gravd opp langs murer og det er delvis lagt ned grunnmursplast før tilfylling. Det gjøres oppmerksom på at drenering ikke er skiftet i forbindelse med tiltaket.
Det er på befaringsdagen registrert fukt i nedre deler av vegger i kjeller. Det kan med bakgrunn i dette ikke utelukkes svikt i drenering og utvendig fuktsikring.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen. Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
På vegg mot sør er det meislet av puss og lagt på nytt.
Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra synlige deler i kjeller. Noe begrenset fra kjeller da vegger er kledd innvendig med treullplater.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.
Eventuelle riss i murpuss anbefales pusset igjen for å unngå fuktinntrekk.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, men noe fall ut fra grunnmur.
Selger har ikke opplyst om problemer med opphopning av vann på eiendommen og det er ikke registrert noe på befaringsdagen.
Det er ingen indikasjoner i kjeller som tilsier at det er et problem med vanntilsig fra terreng rundt boligen.
Vurderes å fungere som tiltenkt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (elvestadrør) og er fra ca 1991.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Garasje

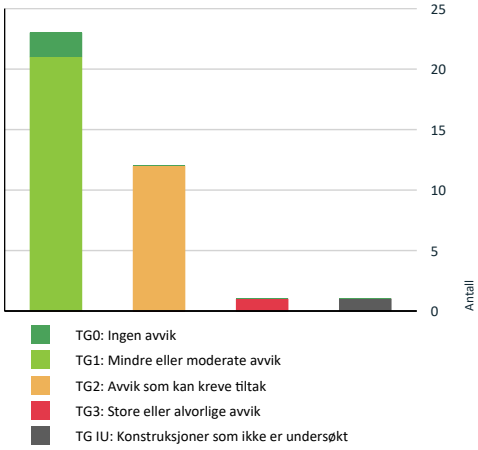
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

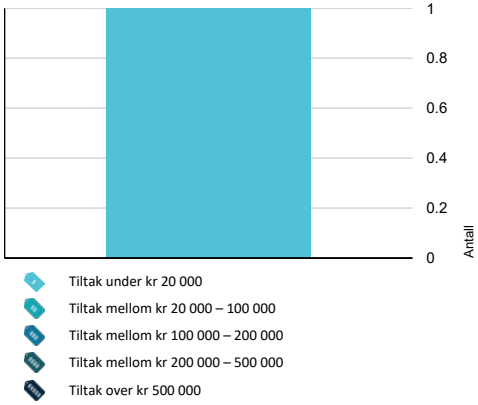
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Koblet vindu, kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng - Utforet og igjenkledd.** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng - Åpne murflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Vaskerom i kjeller.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom / teknisk > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1931

Kommentar
Opplysning fra selger

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong / sparemur.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av tre utvendig kledd med stående trekledning.
Tak med taksform som halvvalmstak. Utvendig tekket med metallplater.
Vinduer består av 2 og 3 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Modernisering	Nytt vannrør inn til boligen
1997	Modernisering	Elanlegg rehabilitert.
2013	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2013	Modernisering	Ny ytterdør, nye vinduer.
2014	Modernisering	Rehabilitert bad
2019	Modernisering	Rehabilitert toalettrom i kjeller
2019	Modernisering	Etterisolert yttervegger, ny vindsperre, ny utvendig kledning.
2021	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2021	Modernisering	Renovert takoverbygg mot sør.
2022	Modernisering	Elkontroll utført, avvik lukket av autorisert elektriker.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2010. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er i forbindelse med oppgradering opprettet bedre lufting ved møne og og raftkasser.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 2010 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av tømmer.
Fasade/kledning har stående bordkledning i hovedsak fra 2019.
Yttervegger er lektet ut og etterisolert med 5 cm glava utvendig. Det er etterisolert med 5 cm innvendig på stue og kjøkken. .
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktro av tre.
Det er på befaringsdagen etablert 3 ventiler i hver gavlvegg for ventilering av konstruksjonen.
Loftet er et kaldloft med luke i himling. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
På befaringsdagen er det 10-15 minusgrader ute.
Ved fuktsøk i overflater inne på kaldloftet er det flere steder registrert rimfrost i taktro samt stedvis målt høye fuktavvik, opp mot 24 vektprosent i taktro. 24 % er innenfor verdier for dannelse av sopp / råteskader.
Årsak til fukt er at det ikke er damspserre i himlinger, noe som tilfører loftet varm fuktig luft. På grunn av etablering av ventiler i gavler kjøler man ned taktroen slik at det på grunn av manglende dampsperre i underliggende himlinger oppstår kondens.
Det er foretatt øyeblikkelig tiltak med stenging av ventiler, noe som vil øke temperaturen på kaldlioftet og i taktro slik at kondensering unngås.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på sopp eller råteskader i konstruksjonen, noe som indikerer forbigående forhøyede fuktverdier. Fukten er ikke permanent.
Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.
TG 2 settes på grunn av registert fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktsøk i overflater inne på kaldloftet er det flere steder registrert rimfrost i taktro samt stedvis målt høye uktavvik, opp mot 24 vektprosent i taktro. 24 % er innenfor verdier for dannelse av sopp / råtedannelse.
Årsak til fukt er at det ikke er damspserre i himlinger, noe som tilfører loftet varm fuktig luft. På grunn av etablering av ventiler i gavler kjøler man ned taktroen slik at det på grunn av manglende dampsperre i underliggende himlinger oppstår kondens.
Det er foretatt øyeblikkelig tiltak med stenging av ventiler, noe som vil øke temperaturen på kaldlioftet og i taktro slik at kondensering unngås.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på sopp eller råteskader i konstruksjonen, noe som indikerer forbigående forhøyede fuktverdier. Fukten er ikke permanent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er som nevnt over foretatt øyeblikkelig tiiltak med stengning av ventiler i gavler.
Det anbefales ytterligere jevnlig tilsyn.

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass i 1.etg. Datering 2013. Badvindu fra 2019.
2 lags i 2.etg datert 2013 / 2014.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Koblet vindu, kjeller

I kjeller er det et eldre koblet vindu som er fra byggeår.
Noe slitasje registreres både innvendig og utvendig, men vinduet utfyller sin tiltenkte funksjon.
TG 2 settes på grunn av slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje registreres både innvendig og utvendig, men vinduet utfyller sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling. Ut over dette jevnlig tilsyn.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3 lags glass.
Malt balkongdør i tre med 3 lags glass.
Ytterdør i kjeller er av eldre dato, består av malt tre. Døren er følgelig noe slitt men er opp pusset av selger.
Det er imidlertid satt inn ei ytterdør i vegg innenfor, slik at denne kun har kosmetisk betydning i forhold til fasaden.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda / terrasse er fra 2014, i hovedsak oppført i trykkimpregnerte materialer.
Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på dragere / søylepunkt i front. Rekkverk av tre og glass.

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Fremstår i bruksmessig god stand.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater omhandler ikke kjeller som omtales under punktet "rom under terreng".
Innvendig er det gulv av klikkvinyl, belegg, laminat. Flis på bad.
Veggene har malte plater / malt panel. Våtromsplater på bad.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimmensjonering.
Det er foretatt enkel nivellering av enkelte gulv i boligen. Det er stedvis målt skjevheter i gulv som overstiger rapportens referansenivå.
Derfor settes TG 3 på konstruksjonen.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt keramisk røykrør satt inn i 2005.
Vedovn fra 2005.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 2 Rom Under Terreng - Utforet og igjenkledd.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjelleren har vegger som er utforet og igjenkledd.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Det er på befaringsdagen registrert høye fuktverdier i vegg utforet og kledd med panel.
Det er ikke registrert råteskader av betydning, men det anbefales allikevel å fjerne trematerialer / organisk materiale for å unngå / begrense skader.
Murflater bør da males med sementbasert maling.
TG 2 settes på grunn av registrert fukt.

Man skal også være klar over at panelplater (mdf) består av et materiale med høy oppsugingsevne.
Vegger bak er kledd med tyvek, noe som er en god løsning.
Jevnlig tilsyn anbefales allikevel med tanke på en eventuell negtiv utvikling her.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på befaringsdagen registrert høye fuktverdier i vegg utforet og kledd med panel.
Det er ikke registrert råteskader av betydning, men det anbefales allikevel å fjerne trematerialer / organisk materiale for å unngå / begrense skader.
Murflater bør da males med sementbasert maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Trematerialer fjernes og muoverflater males med sementbasert maling.
Jevnlig tilsyn av konstruksjonen anbefales.

TG 2 Rom Under Terreng - Åpne murflater

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjelleren består av vegger med åpne malte murflater.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.
Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.
Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.
Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater. Jevnlig tilsyn anbefales.
Det er stedvis åpen isolasjon i himling. Isolasjonen må tildekkes. Et godct alternativ er eksempelvis tyvek. (ikke benytt plast da den kun skal etableres på varm side av konstruksjonen)
TG 2 settes på grunn av registrert fukt.

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

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lukkede trinn.
Trapper bør med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk ikke ha åpninger større enn 10 cm.
Det registreres åpninger i rekkverk på over 10 cm. Tiltak anbefales.
Håndløper på vegg er ikke etablert, noe som anbefales etablert.
Rekkverk har en høyde som er under minimumsanbefaling på 90 cm. Tiltak anbefales.
TG 2 settes på grunn av åpninger større enn 10 cm, høyde på rekkverk som er under 90 cm og manglende håndløper på vegg.
Ut over forannevnte er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består i hovedsak av trefyllingsdører fra byggår.
Det er skiftet 3 dører i 2013/14, disse består av formpressede dører (profilert).
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

TG 2 Vaskerom i kjeller.

Vaskerom i kjeller har flis på gulv og malte murflater på vegger. Malt panel i himling.
Det er etablert varmepumpe som oppvarming.
Av utstyr i rommet er det opplegg for vaskeamskin.

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Avrenning i gulv er kun en åpning i betonggulvet.
Rommet fremstår i bruksmessig stand, men tilfredsstiller ikke kravene til våtrom. Det må derfor påregnes oppgradering av rommet for å tilfredsstille dagens forventning til standard og dagens krav til våtrom.
Ved en rehabilitering anbefales det etablering av sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet fremstår i bruksmessig stand, men tilfredsstiller ikke kravene til våtrom.
Løse flis er registrert på gulv inn mot bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av rommet for å tilfredsstille dagens forventning til standard og dagens krav til våtrom.
Sluk må etableres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er i form av egeninnsats oppgradert i 2014.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 20 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.
Ut over dette er det registrert ujevne flisfuger og ujevne silikonfuger i overgang sokkelflis / gulvflis. Er kun vurdert å være av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et eldre plastsluk der vannlås også danner slukets klemring. Smøremembran med ukjent utførelse.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring / vannlås. Det er synlig bruk av membran.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er imidlertid passert på slukløsningen, derav TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at avrenning fra dusjkabinett er ført i rør direkte til avløp i gulv. Selger opplyser at det er brukt mansjett rundt røret i gulv.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert hvitevarer i form av oppvaskmaskin, komfyr, mikroovn og platetopp. Rommet har vinylfliser på gulv og panelplater på vegger. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM / TEKNISK

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er etablert toalettrom i kjeller i 2021.
Rommet har belegg på gulv og panelplater (mdf) på vegger.
Av inventar er det varmtvannsbereder, utslagsvask og gulvmontert wc (oppbygget gulv)
Rommet har et plastsluk fra 2021. Det er ingen ventilering av rommet ut over luftevindu.
Det registreres løst belegg ved sluket. Dette anbefales utbedret.
Ut over dette er det ikke registrert symptomer til skader i rommet.
TG 2 settes på grunn av løst belegg og naturlig avtrekk ved luftevindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres løst belegg ved sluket.
Rommet har kun naturlig ventilering via luftevindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak anbefales vurdert i forhold til løst belegg.
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Tilluft ved dlørterskel må etableres for god nok luftsirkulasjon.

KJELLER > TOALETTROM / TEKNISK

TG 1 Teknisk anlegg

Av fast inventar i rommet er det utslagsvask, varmtvannsbereder og gulvmontert klosett. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av innvendige vannledninger, derav TG 2 på konstruksjonen.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. I hovedsak ukjent eldre dato.
Det er skiftet noe fra kjøkken og i forbindelse med oppgradering av bad.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. TG 2 settes da rørene er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symtpomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etg og på vaskerom i kjeller.
Varmepumper er montert i 2019, med produksjonsår 2018 og 2019.
Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig service på varmepumpa og jevnlig rengjøring av filter for å sikre god drift.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 167 liter. Produksjonsår 2020.
Bereder er gulvmontert på toalettrom i kjeller, og gulv med sluk.
Elektrisk tilkobling til service bryter.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er et kombinert åpent / skjult anlegg i hovedsak fra 1997.
Sikringsskap er etablert på loftsgang og har innmat av automatsikringer.
Elkontroll av det lokale eltilsyn er i følge selger foretatt i 2022. Tiltak utført for lukking av avvik er foretatt av autorisert elektriker.
Dokumentasjon foreligger.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

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

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

Det gjøres på et generelt grunnlag oppmerksom på at slukkeapparat og røykvarslere har en maks levetid på 10 år. Slukkeapparat over 10 år skal enten inn på service eller byttes. Røykvarslere kan ha kortere levetid avhengig av produkt.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Om drenering er etablert er denne fra 1931. Utvendig fuktsikring, om dette er etablert er erfaringsmessig i form av goudron (asfalt maling)
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Selger opplyser at det er gravd opp langs murer og det er delvis lagt ned grunnmursplast før tilfylling. Det gjøres oppmerksom på at drenering ikke er skiftet i forbindelse med tiltaket.
Det er på befaringsdagen registrert fukt i nedre deler av vegger i kjeller. Det kan med bakgrunn i dette ikke utelukkes svikt i drenering og utvendig fuktsikring.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen. Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
På vegg mot sør er det meislet av puss og lagt på nytt.
Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra synlige deler i kjeller. Noe begrenset fra kjeller da vegger er kledd innvendig med treullplater.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.
Eventuelle riss i murpuss anbefales pusset igjen for å unngå fuktinntrekk.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, men noe fall ut fra grunnmur.
Selger har ikke opplyst om problemer med opphopning av vann på eiendommen og det er ikke registrert noe på befaringsdagen.
Det er ingen indikasjoner i kjeller som tilsier at det er et problem med vanntilsig fra terreng rundt boligen.
Vurderes å fungere som tiltenkt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (elvestadrør) og er fra ca 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Webmatrikkel

Standard
Garasjen er fra 2015 og har støpt gulv. Hovedkonstruksjon over er av tre utvendig kledd med liggende trekledning. Garasjeport av isolet metall.
Tak med saltaksform er tekket med metallplater.
Det er normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

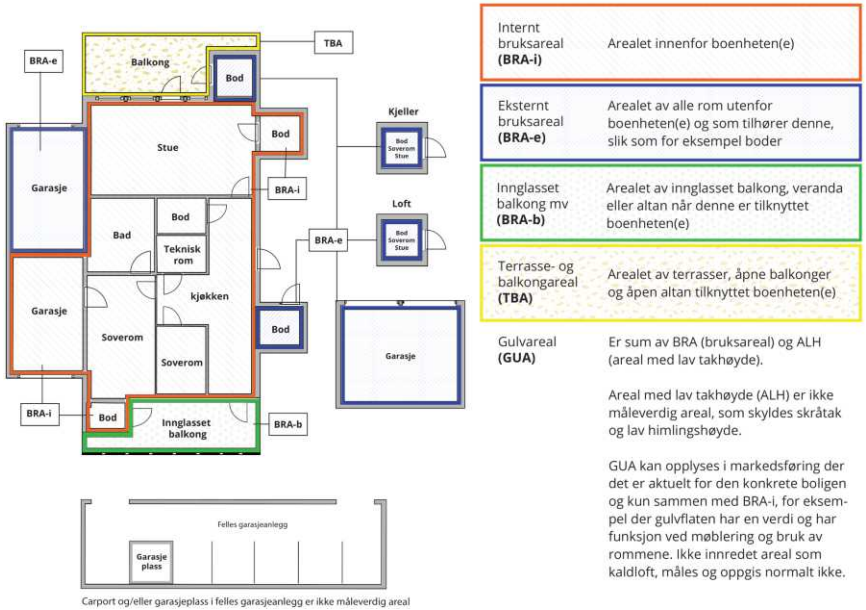
Hva er måleverdig areal?

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.

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.etasje	57			57		9	66
1.etasje	73			73	51	9	82
Kjeller	30			30		11	41
SUM	**160**				**51**	**29**	**189**
SUM BRA	**160**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, 4 soverom		
1.etasje	Entré / gang, bad, kjøkken, stue, bod		
Kjeller	Gang, trapperom, bodarealer / lagring, toalettrom / teknisk		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	33
Garasje	0	47

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	144	19		0	1650 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugåshylla 18

Hjemmelshaver

Kristoffersen Bjørn Ivan, Nepås Marit Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Hommelstø i Brønnøy kommune.
Det er ca 32,7 km, 30 minutters biltur til kommunesenter, Brønnøysund og dens fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger ser tilnærmet flat. Er opparbeidet med gruslagt parkering for flere biler.
Øvrige deler av tomt har gressplen i tillegg til terrasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.11.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rugåshylla 18, 8960 VELFJORD
Gnr 144 - Bnr 19
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

bankID SIGNERT 16.11.2025 Kristoffersen, Bjørn Ivan
bankID SIGNERT 16.11.2025 Nepås, Marit Synnøve

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

Marit Synnøve Nepås

Bjørn Ivan Kristoffersen

Boligen

Rugåshylla 18
8960 Velfjord

1813-144/19/0/0

- Boligen ble kjøpt 2002
- 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?:** 2014
   Firmanavn: Larsen montasje
   Beskrivelse av arbeidet: Gulv.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Gulv vegg og tak. Flyt avretting sluk mebran og flis legging gulv.tak ess himling.våtroms plater.

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

• **Ja**

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

Sluk membran og smurt membran.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Tak lekasje 2009/2010.
Byttet og jobb utført bjørn byggservice.
Etablert xstra lufting i møne,og borret xststra lufting alle fakk i tak kasser.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Bjørns byggservice
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Alle vegger rensket inn til tømmer,lektet ut og etter isolert 5cm glava.vind tett lektet og ny kledning fasade.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Ny garage. Gammel ble revet som var bygd på huset i vest vegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sjegg kre.forsikring if var inne og fikset dette.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Antisimexs

   Beskrivelse av arbeidet: Ut rydding med tiltak utført av fag folk.

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Firmanavn: Br komune

   Beskrivelse av arbeidet: Sprenkt ny grøft ved ettablering vann avløp velfjord sentret.

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

• Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• 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?

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Hartviksen varm og kjøl.caverio.

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepompe.x2 kjeller og hoved etasje.

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

• Ja

Pipe brann 2004.
Ny pipe/renovert med kjeramisk rør montert.samt ny ved ovn.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Kåre lande

   Beskrivelse av arbeidet: Pipe renovering.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Kåre lande

   Beskrivelse av arbeidet: Pipe renovert

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?: 1997

Firmanavn: Caverio og elfag.

Beskrivelse av arbeidet: El anlegg sikrings skap og inntak. El kontroll 2022+-. 1 år.kraft laget. Noe elektrisk caverio i 2018.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Fasade og inngangs parti.1991.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

If sin bolig sjekk utføres gjevnlig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Setninger.plan var å støpe på gulv etter ferdig bygget.(påstøp)
Ikke utført.men fungerer.

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: BR komune
   Beskrivelse av arbeidet: Plen og tomt etter komunalt vann og avløp ettablering velfjord sentret

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**

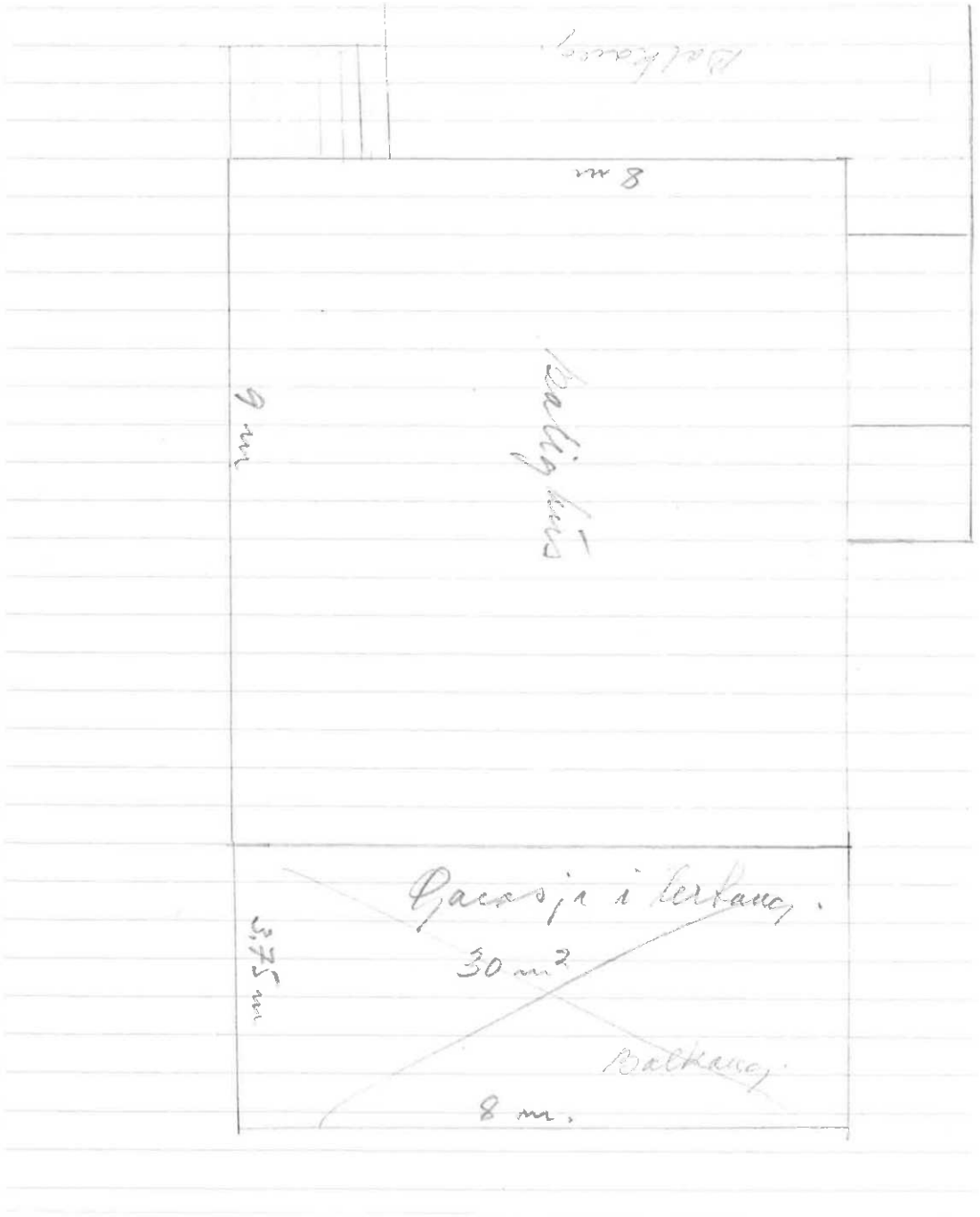
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

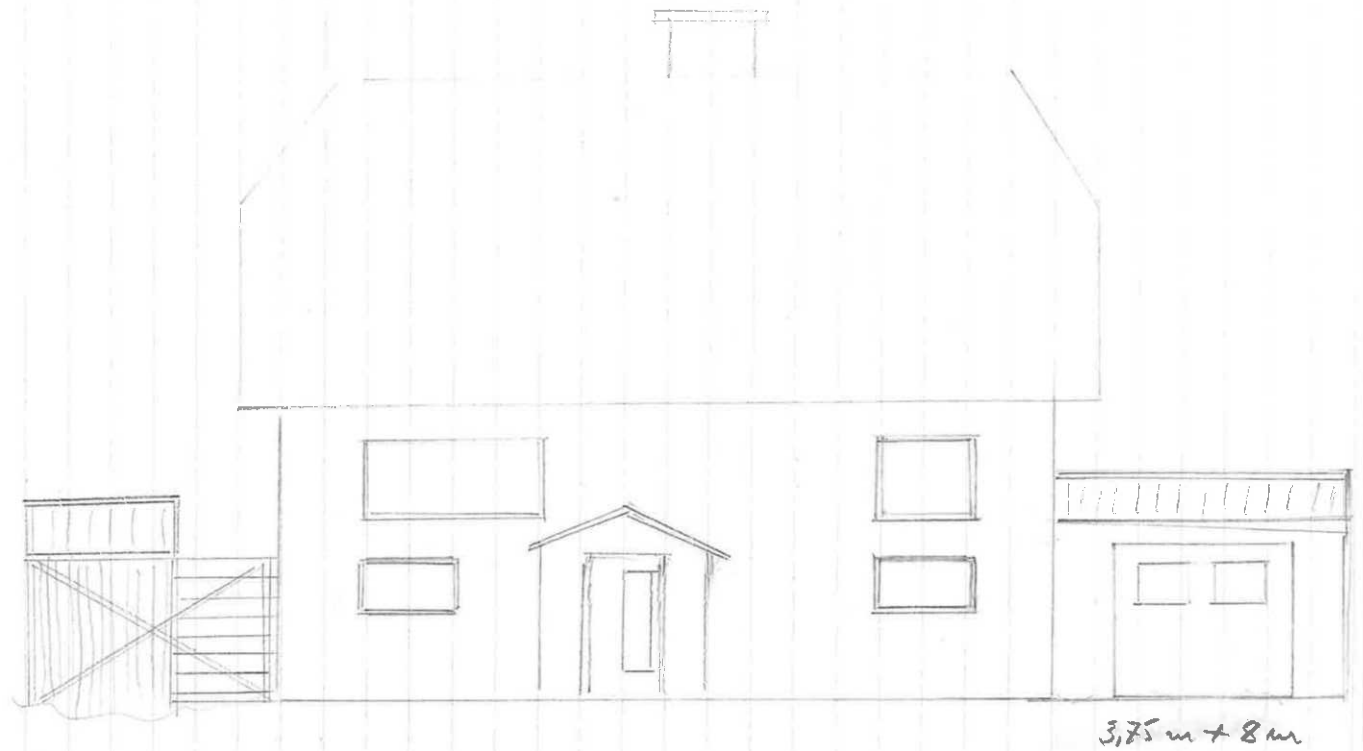
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

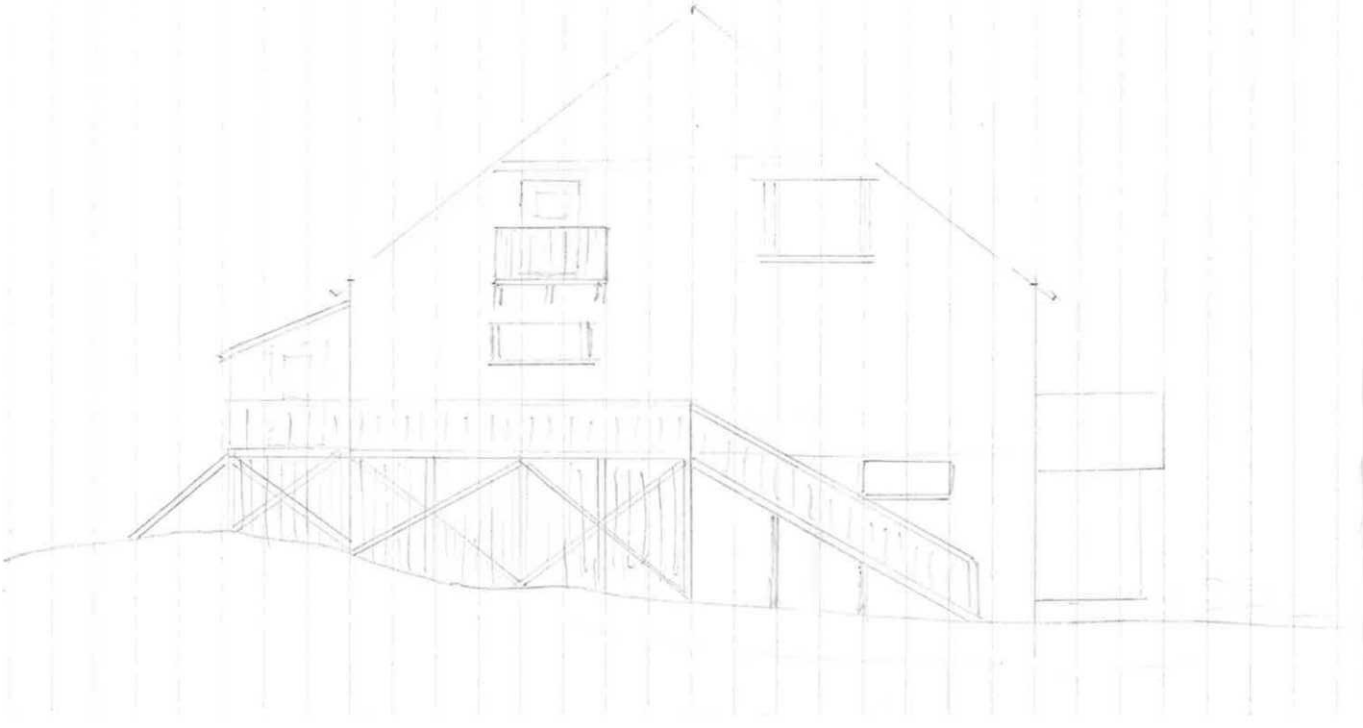
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

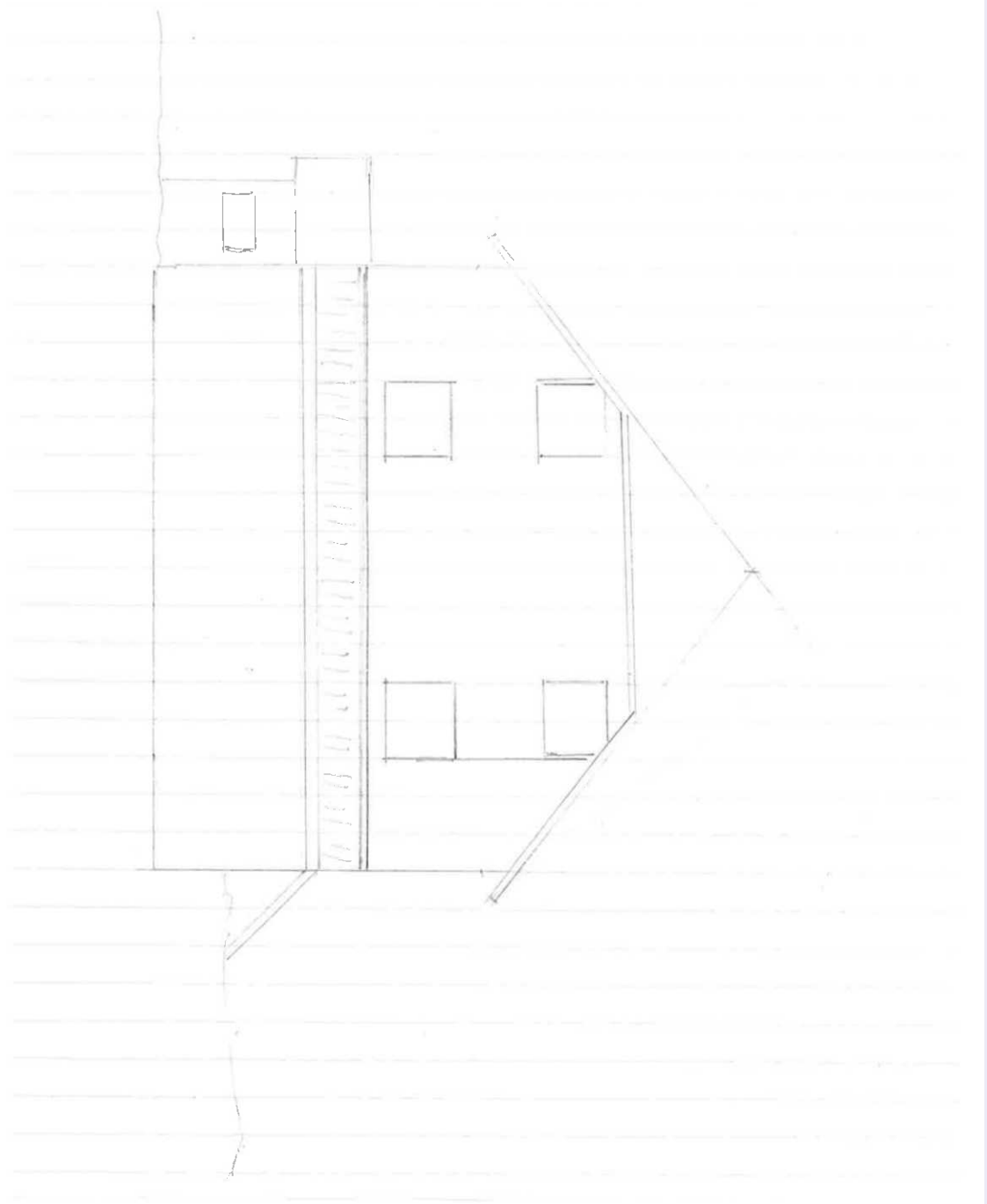
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



Agdin Opsjön. 9. 112. 144 b. m. fl. Stjärnlund
Hammelsta.





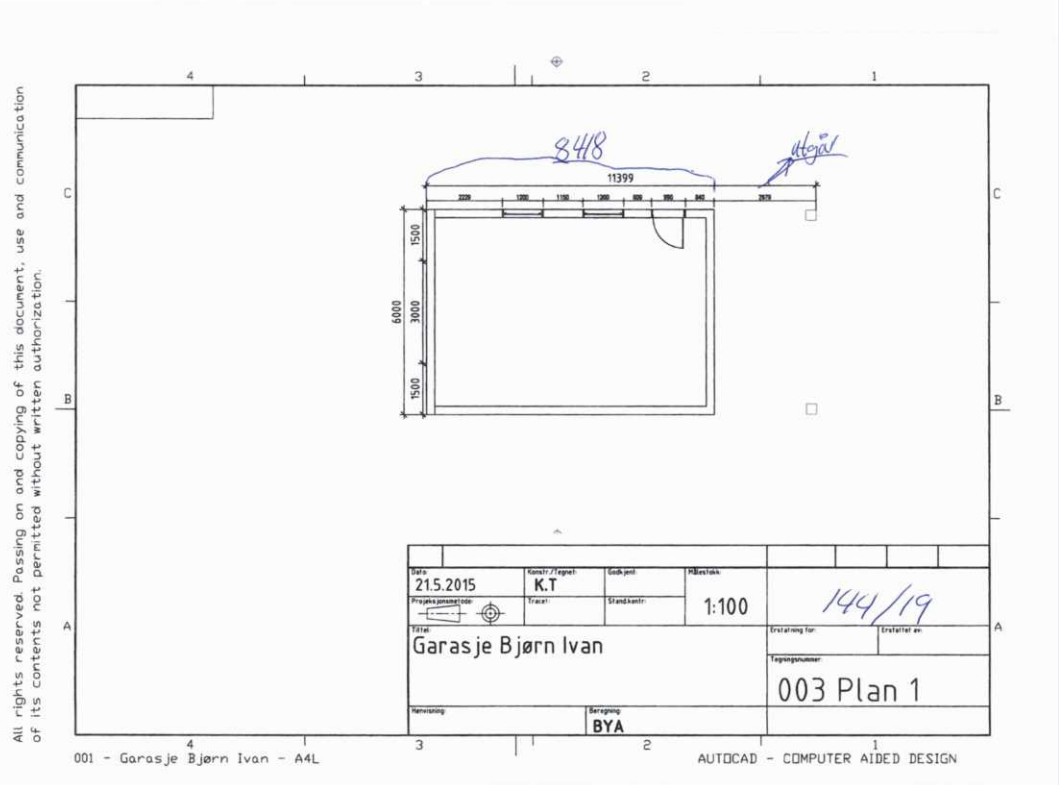


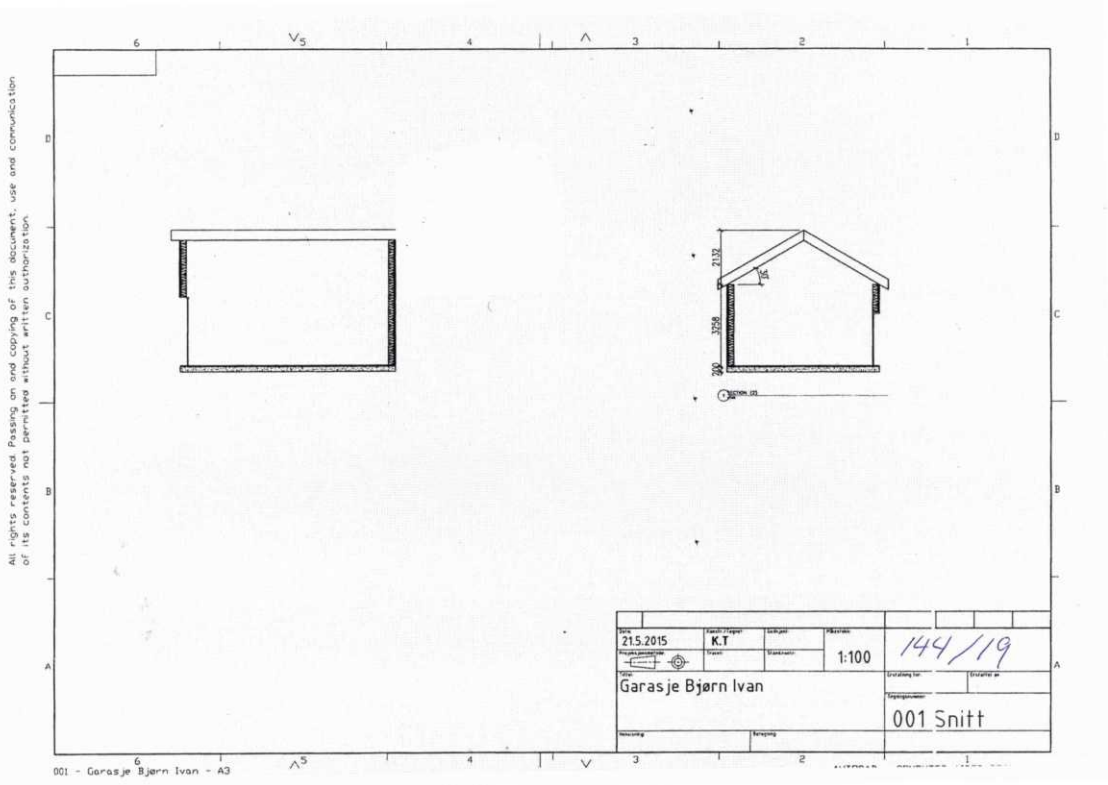
Detler er ny
fegning av garasjen

Med hilsen
Bjørn Ivar
Kristoffersen
Dugashylla 18
8960
Velfjord

INNKOMMET
15/2548 - 4 JUNI 2015
Brønnøy kommune

215.2870	K7	150	144/19
Garasje Bjørn Ivar Kristoffersen			001 Fasader


All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.
848
Højde
11399
6000
1500
3000
1500
Dato: 21.5.2015
Konstr./Tegnet: K.T
Godkjent:
Målestokk: 1:100
Tracet:
Standkontr:
144/19
Tittel: Garasje Bjørn Ivan
Erstatning for:
Erstattet av:
Tegningsnummer: 003 Plan 1
Revisjon:
Beregning: BYA
001 - Garasje Bjørn Ivan - A4L
AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN


All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.
2132
3258
200
Dato: 21.5.2015
Konstr./Tegnet: K.T
Godkjent:
Målestokk: 1:100
Tracet:
Standkontr:
144/19
Tittel: Garasje Bjørn Ivan
Erstatning for:
Erstattet av:
Tegningsnummer: 001 Snitt
Revisjon:
Beregning:
001 - Garasje Bjørn Ivan - A3

Brønnøy kommune
Plan og utvikling

Bjørn Ivan Kristoffersen

Rugåshylla 18
8960 VELFJORD

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2015/2548-6	Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521	01.10.2015

Ferdigattest for garasje. Eiendommen Rugåshylla 18 - gnr. 144/19. Tiltakshaver Bjørn Ivan Kristoffersen.

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse er gitt 11.06.15.

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

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

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

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:
Sivert Nielsens gate 24

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnoy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	18.11.2025 kl. 09:06
Gårdsnummer:	144	Produsert av:	Wenche Lill Fagerland
Bruksnummer:	19	Attestert av:	Brønnøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SJØSTRAND
Etableringsdato:	15.10.1931
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 144 / 19	1 650 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr.	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			KRISTOFFERSEN BJØRN IVAN		RUGÅSHYLLA 18 8960 VELFJORD	1 / 2
Hjemmelshaver			NEPÅS MARIT SYNNØVE		RUGÅSHYLLA 18 8960 VELFJORD	1 / 2

Eiere registrert hos S

Rolle	Status	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		KRISTOFFERSEN BJØRN IVAN		RUGÅSHYLLA 18 8960 VELFJORD	
Eier registrert hos Skatteetaten		NEPÅS MARIT SYNNØVE		RUGÅSHYLLA 18 8960 VELFJORD	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7255643	386253		1 650 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	07.07.1999			AS	
Grensejustering	J 60/97	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 144/19	-94	
		Mottaker	1813 - 144/15	94	
Skylddeling	22.12.1954				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 144/19	0	
		Mottaker	1813 - 144/85	0	
Skylddeling	15.10.1931				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 144/14	0	
		Mottaker	1813 - 144/19	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Rugåshylla	3820	18			Grunnkrets	0106	Hommelstø	
						Stemmekrets:	14	HILSTAD	
						Kirkesokn:	10020201	Velfjord og Tosen	
			EUREF89 UTM Sone 33	7255624	386257	Postnr.område:	8960	VELFJORD	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 625 742
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7255624 Øst: 386257
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 156
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 156
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

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

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0
U01	0	22	0	22	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3820 Rugåshylla 18	H0101	Bolig	156	0		0	0	144/19

Bygningsnr: 300 503 340
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7255634 Øst: 386239
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 50
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 47
Bruksareal totalt: 47
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

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

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 11.06.2015
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 01.10.2015

Etasjer

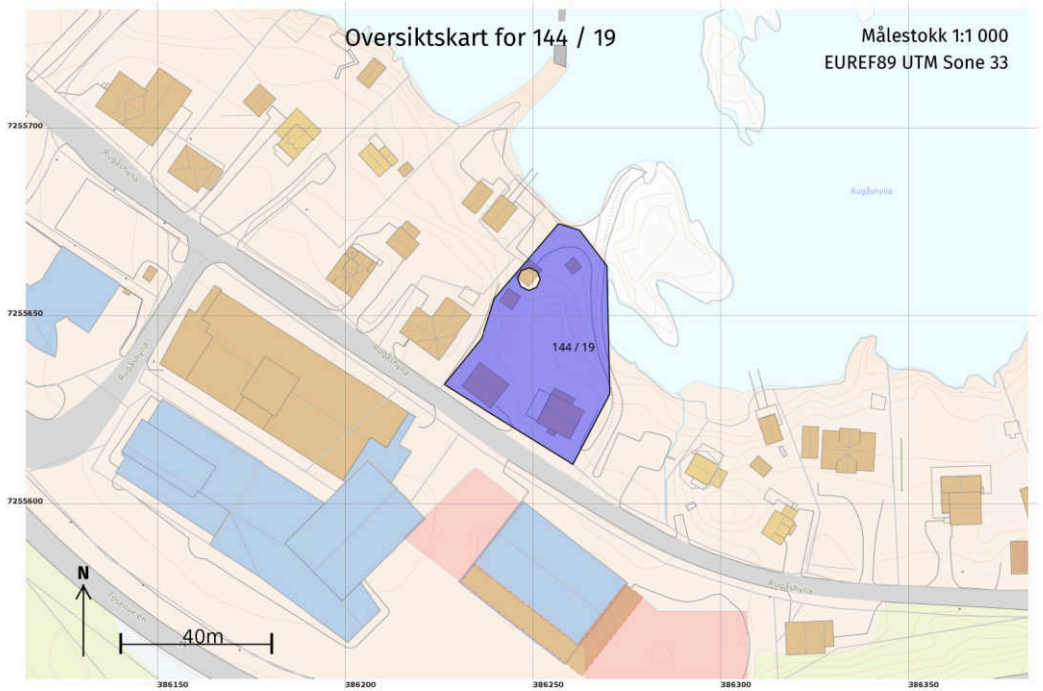
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	47	47	0	0	0

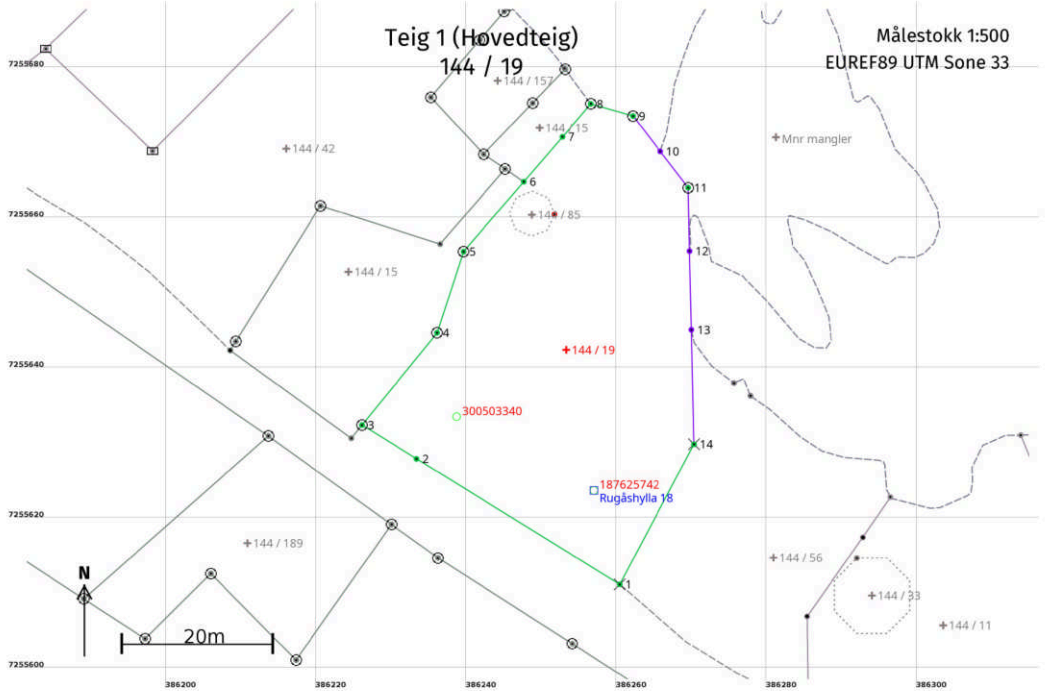
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	144/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	210175	KRISTOFFERSEN BJØRN IVAN		RUGÅSHYLLA 18 8960 VELFJORD


Oversiktskart for 144 / 19
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
144 / 19
N
40m
7255700
7255650
7255600
386150
386200
386250
386300
386350


Teig 1 (Hovedteig)
144 / 19
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
144 / 157
144 / 42
144 / 15
Mnr mangler
144 / 85
144 / 15
144 / 19
300503340
187625742
Rugåshylla 18
144 / 189
144 / 56
144 / 33
144 / 11
N
20m
7255680
7255660
7255640
7255620
7255600
386200
386220
386240
386260
386280
386300

Areal og koordinater

Areal: 1 650 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7255643 **Øst:** 386253

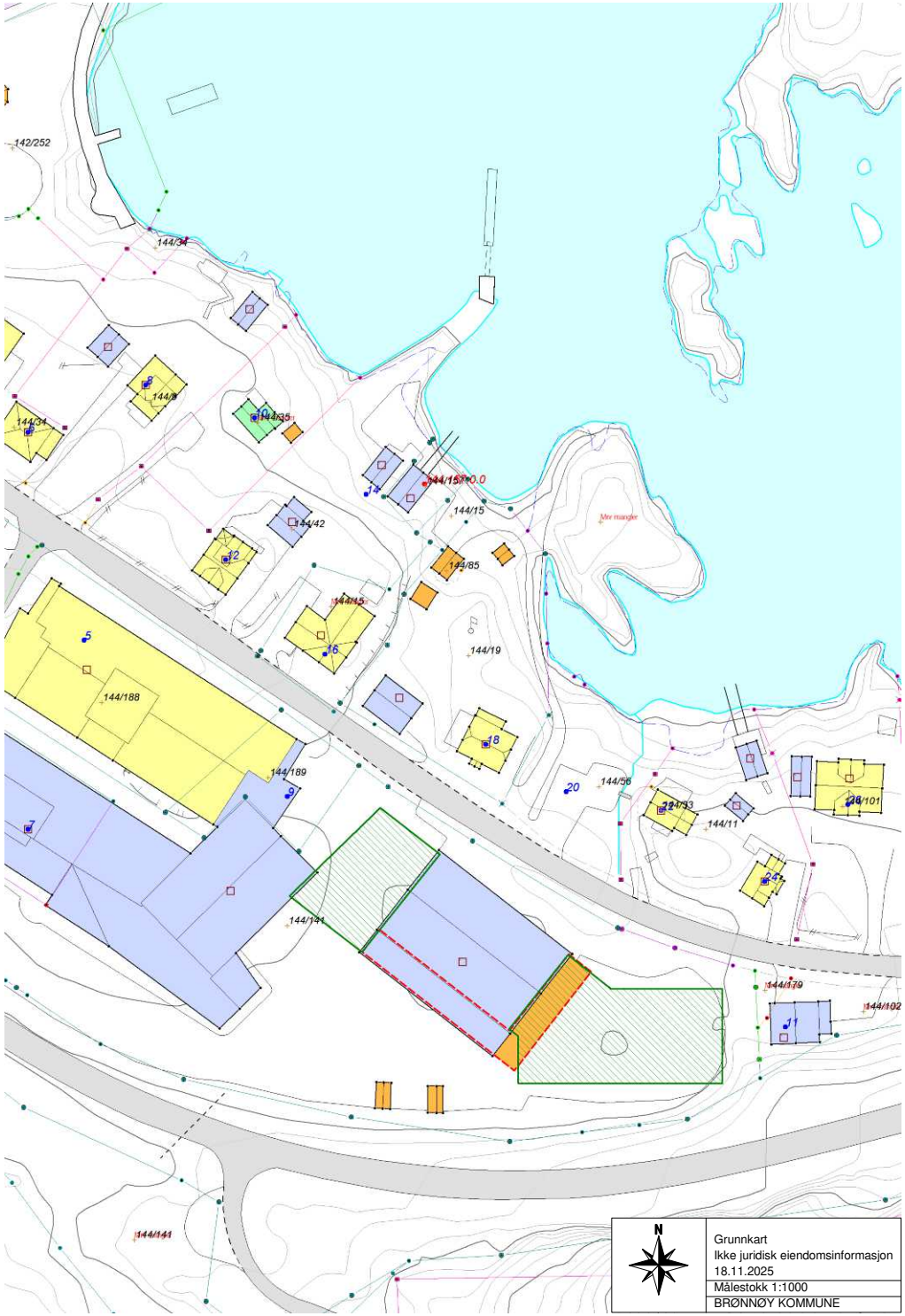
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

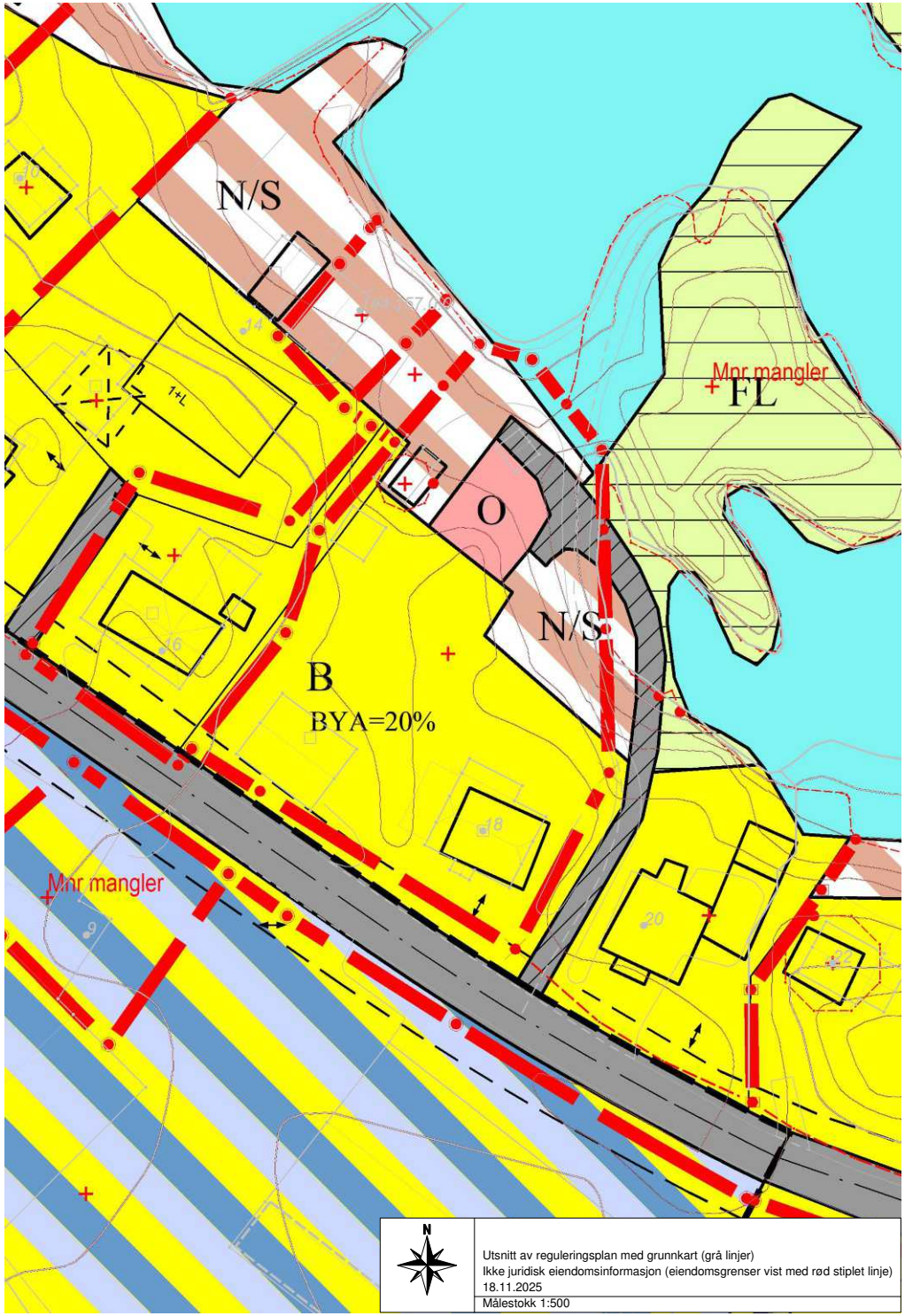
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7255611,49	386260,43	31,79	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7255628,20	386233,39	8,54	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7255632,69	386226,13	15,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7255644,96	386236,12	11,36	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7255655,76	386239,65	12,29	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	7255665,07	386247,67	7,86	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	7255671,03	386252,80	5,81	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	7255675,43	386256,59	5,84	Offentlig godkjent grensemerke	91 GNSS: Kodemåling, relative målinger	13	
9	7255673,81	386262,20	Jordfast stein 5,95	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
10	7255669,10	386265,83	6,08	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	58	
11	7255664,28	386269,54	Fjell 8,45	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
12	7255655,83	386269,73	10,47	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	58	
13	7255645,36	386269,97	15,23	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	58	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7255630,13	386270,32	Fjell 21,10	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Representasjonspunkt **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
15	7255661	386249	**Fiktiv grense**		


142/252
144/34
144/8
144/35
144/34
144/15
144/42
144/85
144/45
144/19
144/188
144/189
144/56
144/93
144/11
144/101
144/141
144/179
144/102
144/141
Mnr mangler
N
Grunnkart
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
18.11.2025
Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE


N/S
Mnr mangler
FL
1+L
O
N/S
B
BYA=20%
Mnr mangler
N
Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
18.11.2025
Målestokk 1:500

REGULERINGSBESTEMMELSER for HOMMELSTØ

Pkt. 1 - PLAN- OG GRENSER, FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planens begrensning skal arealer benyttes til de formål planen angir.

PKT. 2 - BYGGEOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 1)

BOLIGER (B)

Områdene skal anvendes til boligformål. Primært skal etasjetallet være som vist på plankartet. Etasjetallet kan likevel fravikes etter en vurdering av tomtas boligmessige og stedets karakter.
Etasjetallene er inndelt i følgende kategorier og er gitt følgende symboler på plankartet: 1 etg. (1) , 1 etg. + underetg. (1+ U), 1 etg. + loft (1+Lt), 1 etg. + underetg. + loft (1+U+Lt), 2 etg. (2), 2 etg. + loft (2+Lt).
Med loft menes tilgjengelige rom over øverste alminnelige etg. begrenset av gesimshøyde og maks. høyde.

Maksimum tillatte høyde over ferdig planert terreng er 8,3 m. Maks. gesimshøyde for 1 etg. fasader er 3,7 m og 5,8 m
Bebygd areal, BYA er 20%, og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.
Områdene for REKKEHUS skal ha bebyggelse i 2 etasjer. BYA = 40%.

Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 22 - 40 grader.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m2 bebygd areal. Maks tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks gesimshøyde 3,2 m.
I typiske boliggater, hvor forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand til regulert veg til portside være 5,0 m., til langside 2,0 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

HYTTER (H)

Hytter skal oppføres i 1 etg. med maks. grunnflate på 60 m2 ekskl. uthus. Hyttene skal ha rektangulær form. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel 22-35 grader. Taktekke bør utføres av materiale med mørk og matt overflate.
Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Grunnflate av uthus skal ikke overstige 20 m2.

FORRETNINGSVIRKSOMHET (F)

Områdene skal bestå av service/forretningsbygg samt overnatting/bevertning, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

INDUSTRI (I)

I områdene skal det oppføres bygninger for lett industri - og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
BYA = 40%.

OFFENTLIGE BYGG (O)

Områdene skal nyttes til offentlige tjenester som skole, barnehage, forsamlingshus, helseinstitusjoner, kontorer brannstasjon, idrettsanlegg o.s.v. Grad til utnytting vurderes i hvert enkelt tilfelle.

BOLIG/FORRETNINGSVIRKSOMHET (B/F)

Områdene skal anvendes til bolig-/forretningsformål. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service/ forretningsbygg samt overnatting/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum.
Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

INDUSTRI/FORRETNINGSVIRKSOMHET (I/F)

Områdene skal anvendes til industri og/eller forretningsvirksomhet. Det kan oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service-/ forretningsbygg samt overnatting/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum.
BYA = 40%.

NAUST/SJØHUS (N/S)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, tillates etablert.

NAUST/SJØHUS/HYTTE (N/S/H)

På tomta kan det oppføres naust/sjøhus med mulighet for innredning av overetg. til fritidsbruk.
Flytebrygge/mindre kai skal godkjennes av havnevesenet.

Pkt. 3 - LANDBRUKSOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 2)

JORDBRUK (J)

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til jord-/skogbruk. Ev. bygninger med tilknytning til jord-/ skogbruksvirksomheten må plasseres slik at en tar hensyn til hyttebebyggelsen.

Pkt. 4 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 3)

KJØREVEG/FORTAU-/GANG-/SYKKELVEG, PARKERINGSPLASS

Riks-/fylkes-/kommunale veger samt fortau/gang-/sykkelveger, parkeringsplasser m.v. som er åpne for allmen ferdsel. Dessuten inngår andre trafikkanretninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkomr.

MARINA/GJESTEHAVN (M)

Området kan benyttes til utlegging av flytekonstruksjoner i forbindelse med drift av marina/gjestehavn.

HAVNEOMRÅDE SJØ (HS)

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

Pkt. 5 - FRIOMRÅDER (FR) (P.B.L § 25, nr. 4)

I friområdene, FR 1 og FR 2, kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte område.
I friområdet FR 1 vil det i tilknytning til skianlegg tillates etablert kjøreveger, parkeringsplasser, tur-/skiløyper, sykkelstier, lekeplass etc.

Pkt. 6 - FAREOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 5)

Områder for høyspenningsanlegg som trafo o.l.

Pkt. 7 - SPESIALOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 6)

BEVARING

Innenfor avgrensningen av spesialområdet gjelder vanlig formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende, ved nybygg, ombygging og restaurering relatert til tidsperioden rundt år 1900.

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

I områdene kan det føres opp renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forb. med drift av vann-/avløp.

FRILUFTSOMRÅDE (FL)

I friluftsområdene kan det ikke settes iverk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk som friluftsområde.

Pkt. 8 - FELLESOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 7)

PRIVATE ADKOMSTVEGER/PARKERING

Formålet omfatter private veger som ikke er åpne for allmen ferdsel og som ikke går inn under veger etter § 25, nr. 2, 3 eller 4.

FELLES LEKEAREAL

I områdene for felles lekeareal kan kommunen tillate oppført bygning eller annen installasjon sons har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til slike arealer.

Pkt. 9 - FELLESBESTEMMELSER

Bygningsmyndigheten skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser.
Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen.
Denne bestemmelse gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealene.

REGULERINGSBESTEMMELSER for HOMMELSTØ

Pkt. 1 - PLAN- OG GRENSER, FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planens begrensning skal arealer benyttes til de formål planen angir.

PKT. 2 - BYGGEOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 1)

BOLIGER (B)

Områdene skal anvendes til boligformål. Primært skal etasjetallet være som vist på plankartet. Etasjetallet kan likevel fravikes etter en vurdering av tomtas boligmessige og stedets karakter.
Etasjetallene er inndelt i følgende kategorier og er gitt følgende symboler på plankartet: 1 etg. (1) , 1 etg. + underetg. (1+ U), 1 etg. + loft (1+Lt), 1 etg. + underetg. + loft (1+U+Lt), 2 etg. (2), 2 etg. + loft (2+Lt).
Med loft menes tilgjengelige rom over øverste alminnelige etg. begrenset av gesimshøyde og maks. høyde.

Maksimum tillatte høyde over ferdig planert terreng er 8,3 m. Maks. gesimshøyde for 1 etg. fasader er 3,7 m og 5,8 m
Bebygd areal, BYA er 20%, og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.
Områdene for REKKEHUS skal ha bebyggelse i 2 etasjer. BYA = 40%.

Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 22 - 40 grader.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m2 bebygd areal. Maks tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks gesimshøyde 3,2 m.
I typiske boliggater, hvor forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand til regulert veg til portside være 5,0 m., til langside 2,0 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

HYTTER (H)

Hytter skal oppføres i 1 etg. med maks. grunnflate på 60 m2 ekskl. uthus. Hyttene skal ha rektangulær form. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel 22-35 grader. Taktekke bør utføres av materiale med mørk og matt overflate.
Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Grunnflate av uthus skal ikke overstige 20 m2.

FORRETNINGSVIRKSOMHET (F)

Områdene skal bestå av service/forretningsbygg samt overnatting/bevertning, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

INDUSTRI (I)

I områdene skal det oppføres bygninger for lett industri - og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
BYA = 40%.

OFFENTLIGE BYGG (O)

Områdene skal nyttes til offentlige tjenester som skole, barnehage, forsamlingshus, helseinstitusjoner, kontorer brannstasjon, idrettsanlegg o.s.v. Grad til utnytting vurderes i hvert enkelt tilfelle.

BOLIG/FORRETNINGSVIRKSOMHET (B/F)

Områdene skal anvendes til bolig-/forretningsformål. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service/ forretningsbygg samt overnatting/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum.
Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

INDUSTRI/FORRETNINGSVIRKSOMHET (I/F)

Områdene skal anvendes til industri og/eller forretningsvirksomhet. Det kan oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service-/ forretningsbygg samt overnatting/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum.
BYA = 40%.

NAUST/SJØHUS (N/S)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, tillates etablert.

NAUST/SJØHUS/HYTTE (N/S/H)

På tomta kan det oppføres naust/sjøhus med mulighet for innredning av overetg. til fritidsbruk.
Flytebrygge/mindre kai skal godkjennes av havnevesenet.

Pkt. 3 - LANDBRUKSOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 2)

JORDBRUK (J)

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til jord-/skogbruk. Ev. bygninger med tilknytning til jord-/ skogbruksvirksomheten må plasseres slik at en tar hensyn til hyttebebyggelsen.

Pkt. 4 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 3)

KJØREVEG/FORTAU-/GANG-/SYKKELVEG, PARKERINGSPLASS

Riks-/fylkes-/kommunale veger samt fortau/gang-/sykkelveger, parkeringsplasser m.v. som er åpne for allmen ferdsel. Dessuten inngår andre trafikkanretninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkomr.

MARINA/GJESTEHAVN (M)

Området kan benyttes til utlegging av flytekonstruksjoner i forbindelse med drift av marina/gjestehavn.

HAVNEOMRÅDE SJØ (HS)

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

Pkt. 5 - FRIOMRÅDER (FR) (P.B.L § 25, nr. 4)

I friområdene, FR 1 og FR 2, kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte område.
I friområdet FR 1 vil det i tilknytning til skianlegg tillates etablert kjøreveger, parkeringsplasser, tur-/skiløyper, sykkelstier, lekeplass etc.

Pkt. 6 - FAREOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 5)

Områder for høyspenningsanlegg som trafo o.l.

Pkt. 7 - SPESIALOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 6)

BEVARING

Innenfor avgrensningen av spesialområdet gjelder vanlig formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende, ved nybygg, ombygging og restaurering relatert til tidsperioden rundt år 1900.

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

I områdene kan det føres opp renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forb. med drift av vann-/avløp.

FRILUFTSOMRÅDE (FL)

I friluftsområdene kan det ikke settes iverk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk som friluftsområde.

Pkt. 8 - FELLESOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 7)

PRIVATE ADKOMSTVEGER/PARKERING

Formålet omfatter private veger som ikke er åpne for allmen ferdsel og som ikke går inn under veger etter § 25, nr. 2, 3 eller 4.

FELLES LEKEAREAL

I områdene for felles lekeareal kan kommunen tillate oppført bygning eller annen installasjon sons har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til slike arealer.

Pkt. 9 - FELLESBESTEMMELSER

Bygningsmyndigheten skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser.
Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen.
Denne bestemmelse gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealene.

REGULERINGSBESTEMMELSER for HOMMELSTØ

Pkt. 1 - PLAN- OG GRENSER, FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planens begrensning skal arealer benyttes til de formål planen angir.

PKT. 2 - BYGGEOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 1)

BOLIGER (B)

Områdene skal anvendes til boligformål. Primært skal etasjetallet være som vist på plankartet. Etasjetallet kan likevel fravikes etter en vurdering av tomtas boliggrunnlag og strøkets karakter.
Etasjetallene er inndelt i følgende kategorier og er gitt følgende symboler på plankartet: 1 etg. (1), 1 etg. + underetg. (1+ U), 1 etg. + loft (1+Lt), I etg. + underetg. + loft (1+U+Lt), 2 etg. (2), 2 etg. + loft (2+Lt).
Med loft menes tilgjengelige rom over øverste alminnelige etg. begrenset av gesimshøyde og maks. høyde.

Maksimum tillatte høyde over ferdig planert terreng er 8,3 m. Maks. gesimshøyde for 1 etg. fasader er 3,7 m og 5,8 m
Bebygd areal, BYA er 20%, og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.
Områdene for REKKEHUS skal ha bebyggelse i 2 etasjer. BYA = 40%.

Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 22 - 40 grader.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m2 bebygd areal. Maks tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks gesimshøyde 3,2 m.
I typiske boliggater, hvor forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand til regulert veg til portside være 5,0 m., til langside 2,0 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

HYTTER (H)

Hytter skal oppføres i 1 etg. med maks. grunnflate på 60 m2 ekskl. uthus. Hyttene skal ha rektangulær form. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel 22-35 grader. Taktekke bør utføres av materiale med mørk og matt overflate.
Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Grunnflate av uthus skal ikke overstige 20 m2.

FORRETNINGSVIRKSOMHET (F)

Områdene skal bestå av service/forretningsbygg samt overnatting/bevertning, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

INDUSTRI (I)

I områdene skal det oppføres bygninger for lett industri - og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
BYA = 40%.

OFFENTLIGE BYGG (O)

Områdene skal nyttes til offentlige tjenester som skole, barnehage, forsamlingshus, helseinstitusjoner, kontorer brannstasjon, idrettsanlegg o.s.v. Grad til utnytting vurderes i hvert enkelt tilfelle.

BOLIG/FORRETNINGSVIRKSOMHET (B/F)

Områdene skal anvendes til bolig-/forretningsformål. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service/forretningsbygg samt overnatting/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum.
Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

INDUSTRI/FORRETNINGSVIRKSOMHET (I/F)

Områdene skal anvendes til industri og/eller forretningsvirksomhet. Det kan oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service-/forretningsbygg samt overnatting/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum.
BYA = 40%.

NAUST/SJØHUS (N/S)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, tillates etablert.

NAUST/SJØHUS/HYTTE (N/S/H)

På tomta kan det oppføres naust/sjøhus med mulighet for innredning av overetg. til fritidsbruk.
Flytebrygge/mindre kai skal godkjennes av havnevesenet.

Pkt. 3 - LANDBRUKSOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 2)

JORDBRUK (J)

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til jord-/skogbruk. Ev. bygninger med tilknytning til jord-/skogbruksvirksomheten må plasseres slik at en tar hensyn til hyttebebyggelsen.

Pkt. 4 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 3)

KJØREVEG/FORTAU-/GANG-/SYKKELVEG, PARKERINGSPLASS

Riks-/fylkes-/kommunale veger samt fortau/gang-/sykkelveger, parkeringsplasser m.v. som er åpne for allmen ferdsel. Dessuten inngår andre trafikkanretninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkomr.

MARINA/GJESTEHAVN (M)

Området kan benyttes til utlegging av flytekonstruksjoner i forbindelse med drift av marina/gjestehavn.

HAVNEOMRÅDE SJØ (HS)

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

Pkt. 5 - FRIOMRÅDER (FR) (P.B.L § 25, nr. 4)

I friområdene, FR 1 og FR 2, kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte område.
I friområdet FR 1 vil det i tilknytning til skianlegg tillates etablert kjøreveger, parkeringsplasser, tur-/skiløyper, sykkelbiler, lekeplass etc.

Pkt. 6 - FAREOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 5)

Områder for høyspenningsanlegg som trafo o.l.

Pkt. 7 - SPESIALOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 6)

BEVARING

Innenfor avgrensningen av spesialområdet gjelder vanlig formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende, ved nybygg, ombygging og restaurering relatert til tidsperioden rundt år 1900.

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

I områdene kan det føres opp renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forb. med drift av vann-/avløp.

FRILUFTSOMRÅDE (FL)

I friluftsområdene kan det ikke settes iverk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk som friluftsområde.

Pkt. 8 - FELLESOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 7)

PRIVATE ADKOMSTVEGER/PARKERING

Formålet omfatter private veger som ikke er åpne for allmen ferdsel og som ikke går inn under veger etter § 25, nr. 2, 3 eller 4.

FELLES LEKEAREAL

I områdene for felles lekeareal kan kommunen tillate oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til slike arealer.

Pkt. 9 - FELLESBESTEMMELSER

Bygningsmyndigheten skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser.
Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen.
Denne bestemmelse gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealene.

693.

Nr. 859 a.
Fa Nasjonal
GEM & STENERSEN A/S OSLO
8—51.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 20/12 19 54 - 22/12.
Brønnøy sorenskriverembede

Skylddelingsforretning

Tirs dag den 14.desbr. 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Sjøstrand" g.-nr. 31 br.-nr. 19 av skyld mark 0.01 i Velfjord, herred. Forretningen er forlangt av Peder Enga,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Samtlige.

Ved forretningen møtte:[3]) Underskrevne skjønnsmenn, eieren av hovedbruket,- Peder Enga og kjøperen av parsellen Paul Rugås. Eieren av den tilstøtende naboeiendom "Slettnes" gnr.31/42 møtte ikke.

Mennene valgte til formann Gustav B.Skog.
Over ~~de~~ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])
Grensen begynner ved innhugget + i berg i flomålet i grensen mellom gnr.31/19 og gnr.31/42. Følger denne grense 13,5 meter til innhugget + i berg. Bøyer derfra i S.S.Ø-rettning 6,5 meter til innhugget + i nedsatt merkestein. Bøyer drafra i N.Ø.rettning 8,7 meter til innhugget + i berg ved flomålet. Herket følger drafra strandlinjen til utgangspunktet med de for adkomst til sjøen nødvendige rettigheter.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Servitutt:

Kjøperen skal ha rett til adkomstveg til den utskilte parsell over hovedbruket.

Peder Enga.
Selger.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Forelegges ikke.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Nausttomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet vedtektsmessige deling utmyk.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 skm.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.01 skm.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Båtstø."

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Kostnadene med forretningens avholdelse bæres av kjøperen.

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

696.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Gustav B.Skog, skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gustav B.Skog. Steinar Groven.

Ragnar Bratås.

~~Antatt til tinglysing~~ ~~19~~

~~Tinglyst ved~~

De ~~2~~ fraskilte del har fått g.nr. 31 br.nr. 85

56

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/505/70
Attesteringstidspunkt 2025-11-14 13:27
Side 1 av 2

183

(Stempelm. kr. 10.00)

SORENSKRIVEREN I BRØNNØY -7.MAI1956 BRØNNØYSUND

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 505 1956 - 7/5.
Brønnøy sorenskriverembete.

~~Erklæring.~~

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Rugåshylla vassanlegg på våre eiendommer Kvalberg, gnr. 31, bnr. 38, Bjørgve, gnr. 31, bnr. 74, Holmstad, gnr. 31, bnr.56, Sjøstrand, gnr. 31, bnr. 19, Slettmo, gnr. 31, bnr. 42 og Heimly, gnr. 31, bnr. 8 i Velfjord herred Nordland fylke, forplikter oss gjensidig og ovenfor det offentlige til på like vilkår å opparbeide og holde anlegget i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i wassforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss, så langt anleggets kapasitet tillater det.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på våre eiendommer.

Denne ytelse kan verdsettes til kr. 100,- pr. bruk.

Hommelstø, den 9. 4. -56.

1. Hedwig Rugå
eier av Kvalberg, gnr. 31, bnr. 38.
2. Jørgen Bjørgve
eier av Bjørgve, gnr. 31, bnr. 74.
3. Alexander Holm
eier av Holmstad, gnr. 31, bnr. 56.
4. Peder Rugås
eier av Slettmo, g.nr. 31, b.nr. 42.
5. Peder Sjøstrand
eier av Sjøstrand g.nr. 31 b.nr. 19
6. Bj. Dreyer
eier av Heimly, gnr. 31, bnr. 8.

Det attesteres at underskriverne er over 21 år og har skrevet under i vårt/mitt nærvær.

Jan Lisbeth aut

Lensmannen i Velfjord i Hommelstø

TINGLYST
20 DES. 1993
BRØNNØY
TINGLYSINGSMYNDIGHETEN
DAGBOK NR: 3442

AVTALE MELLOM BRØNNØY KOMMUNE OG EIER AV GNR. 144, BNR. 19, SJØSTRAND - AGDUR OPSJØN

1. Det skal støpes mur/demning mellom Osholmen og gnr. 144, bnr. 21, Granholmen.

   Høyden på demningen avpasses slik at normalt høyvann gir vannutskifting i innenforliggende basseng. Demningen utstyres også med sluse/lukearrangement slik at det kan foretas total vannutskifting.

   På utsiden av demningen legges det lunner for å kunne dra båter over på fjære sjø.

2. Dersom det bli aktuelt med mudring innenfor demningen, gir grunneier tillatelse til deponering av masser som vist på kartutsnitt. Deponiet skal planeres og gjensås. Oppfylt areal innenfor tomtegrensene, tilfaller tomten.

3. I tilfelle mudring, skal bekk på østre side av tomten legges i rør og overdekkes. Området planeres slik at båtoppsett ikke hindres.

4. Rettighetene under pkt. 2-3 gis vederlagsfritt til Brønnøy kommune.

5. Avtalen kan tinglyses. Tinglysingskostnader dekkes av Brønnøy kommune.

Doknr: 3442 Tinglyst: 20.12.1993 Emb. 070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Harald Solbakk
ordfører Brønnøy kommune

Agdur Opsjøn
Hjemmelshaver gnr. 144/19

Til vitterlighet:
1. Alida Kongsvik
2. Jakob Hammarberg

Rett kopi bekreftes
Brønnøysund den 22.11.93
Thrine Lise Skogly
avd.leder

RUGÅSHYLLA 18

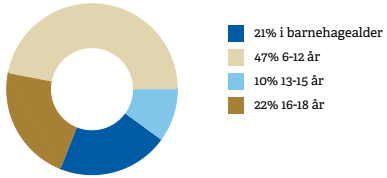
OFFENTLIG TRANSPORT

Velfjordsenteret	**3 min**
Linje 23-703	0.2 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**34 min**

SKOLER

Hilstad barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	**15 min**
90 elever, 2 klasser	1.2 km
Brønnøysund videregående skole	**32 min**
444 elever	33.5 km

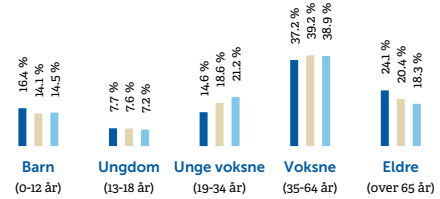
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**22%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hommelstø	403	216
Kommune: Brønnøy	7 777	4 062
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Klokkargarden barnehage (1-5 år)	**15 min**
26 barn	1.3 km

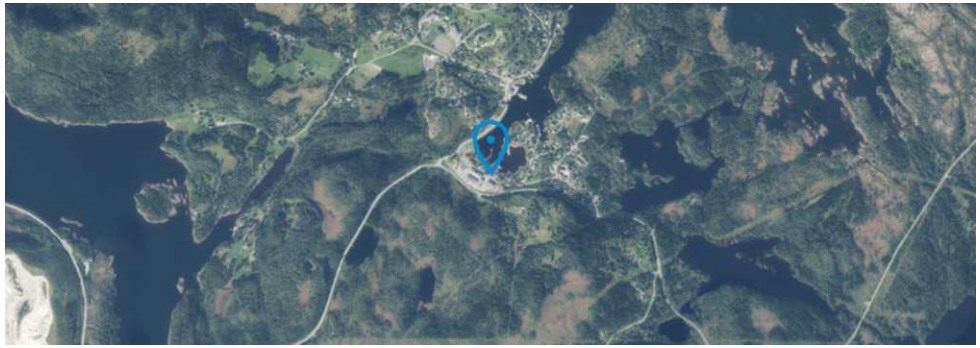
DAGLIGVARE

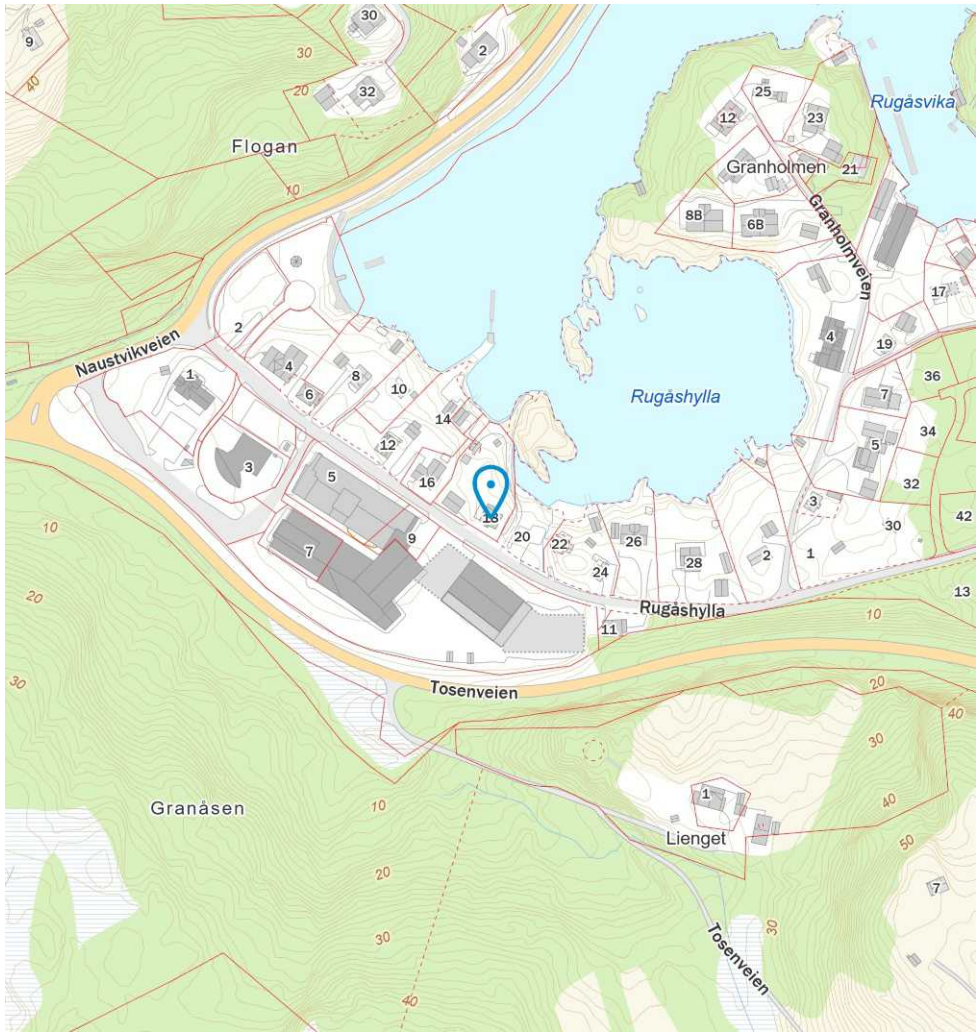
Coop Prix Velfjord	**2 min**
Post i butikk, PostNord	0.1 km

SPORT

Hompen aktivitetsanlegg balløkke	**7 min**
Ballspill	0.7 km
Hommelstø	**12 min**
Fotball, friidrett	1 km

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

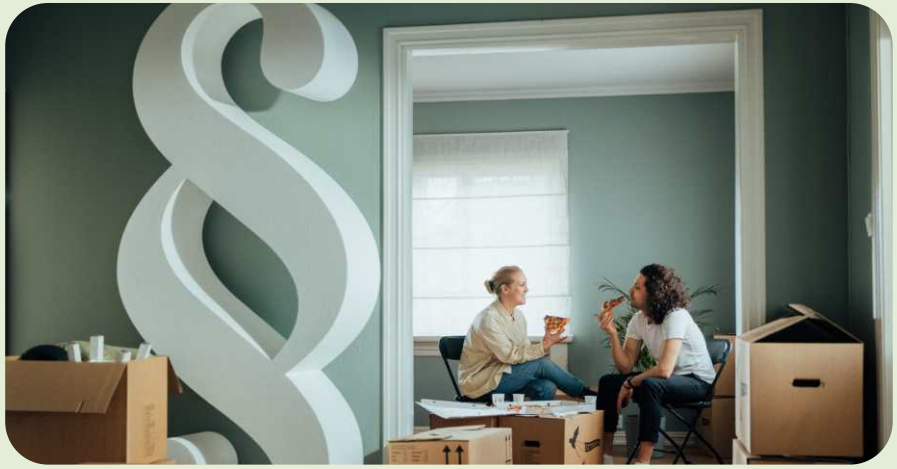
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86250059 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Rugåshylla 18, 8960 Hommelstø.
Gnr. 144, Bnr. 19, Brønnøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 86250059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.01.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no