Mosheimsjøveien 48, 8907 BRØNNØYSUND



PROPR.NO

Selger
Ulf-Roger Salamonsen
41674608

Prisantydning
3 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1813 Gnr. 106 Bnr. 113

Velhodt enebolig med garasje og utleiedel selges.

PRISANTYDNING
kr 3 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 19 500 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
106kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
145kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 059kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1996



Enebolig på 106 m2, 1059 m2 flat tomt og stor garasje selges! Mye oppstillingsplass og elbil lader. 27 m2 utleiedel.



Godt vedlikeholdt enebolig i ungt nabolag selges



Stor altan på to sider av huset



Romslig garasje og vedbod



Inngang til hoveddel av huset og dør inn til garasje.



Kjøkken fra Ikea



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken fra Ikea



Stue med vedovn



Stue med varmepumpe



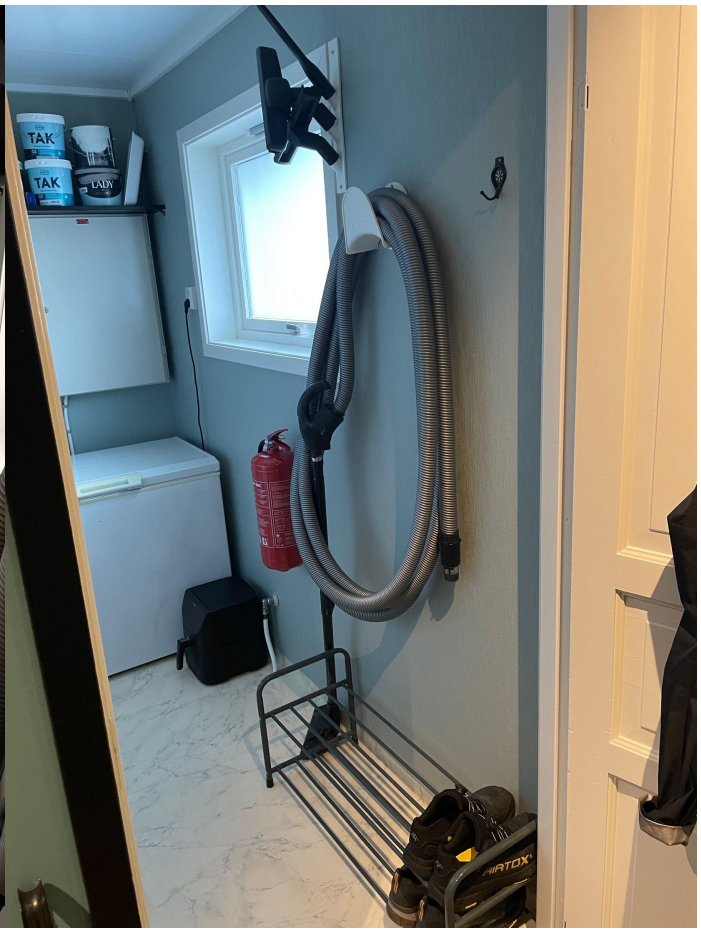
Stue



Stue



Bod



Bod



Entre



Entre



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Bad



Bad



Sol/vind skjerming altan



Sol/vind skjerming altan



Oppholdsrom hybelleilighet



Oppholdsrom hybelleilighet



Nytt Epoq kjøkken fra Elkjøp



Bad på hybel



Bad på hybel



Hybel soverommet

Om boligen

Velholdt enebolig med utleie del, selges!
Stor garasje og mye oppstillingsplass. 106 m2 på ett plan hvorav hybelleilighet utgjør 27m2 . Elbil lader, to nyere kjøkken og to nyere bad. Generelt godt vedlikeholdt og oppusset. Stor sør og vestvendt altan og flat tomt på 1059 m2 med to innkjørsler.

Beliggenhet

Mange unge nyetablerte familier i nabolaget.
Eiendommen deler privat vei med 3 andre naboer, det spleises på brøyting av denne veien.

Annet

Huset vil være klar for overtagelse medio juni-26

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
92 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

109 490 kr (Omkostninger totalt)

---

3 809 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin

undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer

med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig

Mosheimsjøveien 48, 8907
BRØNNØYSUND

BRØNNØY kommune

gnr. 106, bnr. 113

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 21.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18795-1667 **Referansenummer:** LO7923

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

TAKST-FORUM TRØNDELAG

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Det er registrert en del mose på taket. Mosen er med på å forkorte levetiden på tekkingen og anbefales fjernet.
Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Det mangler snøfanger over inngangsdør. Det er et minimumskrav at det er etablert der det er naturlig ferdes mennesker eller dyr.
Etablering av snøfangere over ytterdør og ut mot hjørne mot nordøst anbefales.
TG 2 settes på grunn av manglende snøfanger.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggår, med kledning bestående av trykkimpregnerte materialer. 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.
Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak av brettex.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.
Det gjøres oppmerksom på at pappskuffer ut mot raft i overgang takkonstruksjon / veggkonstruksjon, er sammenklemt av isolasjon. For å sikre god ventilering av konstruksjonen anbefales det å sørge for en gjennomgående luftespalte på 5 cm.
Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022 og malt terrassedør fra byggeår. Vindu med 2-lags glass.
Ytterdør til utleiedel er fra 2021.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer.
Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Det er nytt gulv på stue i 2023.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har 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 gulv på stue og 1 soverom. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.
Boligen har elementpipe. Vedovn er etablert på stue.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader i krypkjelleren.
Det er ikke etablert fuktsperre på grunnen, noe som anbefales som et forebyggende tiltak for å begrense tilsig av fukt til kryprommet.
Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår.
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
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
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.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert 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 foretatt fra entre mot bad / dusjsone uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under målbare verdier.
Ingen symptomer på skader er registrert.

Bad (utleiedel)
Badet er fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
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.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
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.
Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot annen boenhet. 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 ihoveddel har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Kjøkkenet har innredning fra 2024 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Selger opplyser at det er skiftet vannrør i forbindelse med rehab av bad, kjøkken i begge boenheter.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er avtrekk fra bad og over stekesone på kjøkken.
Tilluft ved lufteventiler i overkant vinduer.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Det er installert varmepumpe på stue.
Produksjonsår er 2020.
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 200 liter. Produksjonsår 2023.
Bereder er etablert på bod og gulv med sluk.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.
Elanlegget er i hovedsak et skjult anlegg. Det foreligger enkelte åpne føringer.
Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer.
Det er etablert elbillader i garasje.
Det foreligger dokumentasjon ved QR kode i sikringsskap fra Elman. Dette er dokumentasjon for montering av utelys, installasjoner i utleiedel og div arbeid på bad.
Det opplyses at det er foretatt kontroll av det lokale eltilsyn i boligen. Dokumentasjon skal foreligge på boligmappa.no

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av fjell, sprengsteinsfylling og stedlige masser.
Om drenering er etablert er denne fra 1996.
Boligen har grunnmur i form av ringmur med krypkjeller. Grunnen består av sprengtsteinsfylling og stedlige masser.
Sprengtsteinsfyllinger er å betegne som gode drenerende masser.
Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning.
Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. 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.
På befaringsdagen er det ingen symptomer på skader som kan knyttes til dreneringen.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.
Boligen ligger på tilnærmet flat grunn.
Med bakgrunn i gode drenerende masser, ingen opplysninger eller registrert ansamling av vann på eiendommen inntil grunnmur vurderes terrengforholdet å ikke ha noe betydning for boligen. Det er også tatt hensyn til at fuktsikring av krypkjeller foretas fra krypkjeller.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er opplyst om eller registrert på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

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.

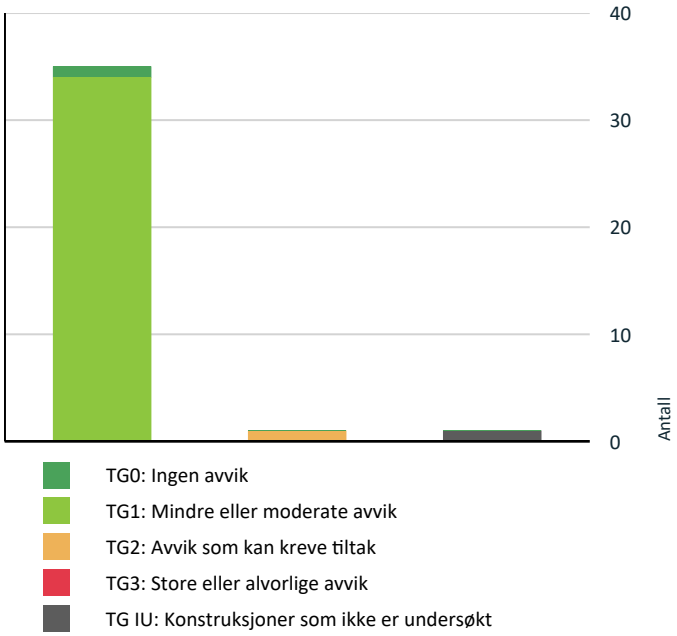
Garasje

• Det foreligger 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Bad (utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Opplysning fra selger

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Det er registrert en del mose på taket. Mosen er med på å forkorte levetiden på tekkingen og anbefales fjernet.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Det mangler snøfanger over inngangsdør. Det er et minimumskrav at det er etablert der det er naturlig ferdes mennesker eller dyr.
Etablering av snøfangere over ytterdør og ut mot hjørne mot nordøst anbefales.
TG 2 settes på grunn av manglende snøfanger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfanger over inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er et minimumskrav at det er etablert der det er naturlig ferdes mennesker eller dyr.
Etablering av snøfangere over ytterdør og ut mot hjørne mot nordøst anbefales.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggår, med kledning bestående av trykkimpregnerte materialer.
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 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak av brettex.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.
Det gjøres oppmerksom på at pappskuffer ut mot raft i overgang takkonstruksjon / veggkonstruksjon, er sammenklemt av isolasjon. For å sikre god ventilering av konstruksjonen anbefales det å sørge for en gjennomgående luftespalte på 5 cm.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022 og malt terrassedør fra byggeår. Vindu med 2-lags glass.
Ytterdør til utleiedel er fra 2021.
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 oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Det er nytt gulv på stue i 2023.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 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 gulv på stue og 1 soverom. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn er etablert på stue.

Tilstandsrapport

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader i krypkjelleren.
Det er ikke etablert fuktsperre på grunnen, noe som anbefales som et forebyggende tiltak for å begrense tilsig av fukt til kryprommet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår.
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

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
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.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar, veggmontert 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 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra entre mot bad / dusjsone uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5,2 vektprosent. Dette er under grenseverdier for skadeutvikling (17 vektprosent).
Ingen symptomer på skader er registrert.

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

Generell

Badet er fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

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 (UTLEIEDEL)

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
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.

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

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 (UTLEIEDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot annen boenhet. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ihoveddel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

1.ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning fra 2024 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Rommet har laminat på gulv og malte plater på vegger. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

1.ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Selger opplyser at det er skiftet vannrør i forbindelse med rehab av bad, kjøkken i begge boenheter.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er avtrekk fra bad og over stekesone på kjøkken.
Tilluft ved lufteventiler i overkant vinduer.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue.
Produksjonsår er 2020.
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 200 liter. Produksjonsår 2023.
Bereder er etablert på bod og gulv med sluk.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elanlegget er i hovedsak et skjult anlegg. Det foreligger enkelte åpne føringer.
Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer.
Det er etablert elbillader i garasje.
Det foreligger dokumentasjon ved QR kode i sikringsskap fra Elman. Dette er dokumentasjon for montering av utelys, installasjoner i utleiedel og div arbeid på bad.
Det opplyses at det er foretatt kontroll av det lokale eltilsyn i boligen. Dokumentasjon skal foreligge på boligmappa.no

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon ved QR kode i sikringsskap fra Elman. Dette er dokumentasjon for montering av utelys, installasjoner i utleiedel og div arbeid på bad.
   Ut over dette foreligger det dokumentasjon i boligmappa.no som gjelder eltilsyn.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Se boligmappa.no.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, sprengsteinsfylling og stedlige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Om drenering er etablert er denne fra 1996.
Boligen har grunnmur i form av ringmur med krypkjeller. Grunnen består av sprengtsteinsfylling og stedlige masser. Sprengtsteinsfyllinger er å betegne som gode drenerende masser.
Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning.
Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. 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.
På befaringsdagen er det ingen symptomer på skader som kan knyttes til dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på tilnærmet flat grunn.
Med bakgrunn i gode drenerende masser, ingen opplysninger eller registrert ansamling av vann på eiendommen inntil grunnmur vurderes terrengforholdet å ikke ha noe betydning for boligen. Det er også tatt hensyn til at fuktsikring av krypkjeller foretas fra krypkjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er opplyst om eller registrert på befaringsdagen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Webmatrikkel

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/106 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Soverom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering

Verdivurderingen har som formål å anslå sannsynlig salgsverdi i dagens marked. Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befaring av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år.

Eiendommen ligger i et område med et fungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solvangen 11 ,8907 BRØNNØYSUND 93 m² 2017 3 sov	02-04-2025	3 400 000	**3 550 000**		3 550 000	**36 979**
2	Solvangen 6 ,8907 BRØNNØYSUND 76 m² 1995 2 sov	29-01-2024	2 550 000	**2 750 000**		2 750 000	**36 184**
3	Mosheimsjøveien 33 ,8907 BRØNNØYSUND 132 m² 1999 3 sov		4 100 000	**4 100 000**		4 100 000	**31 061**
4	Mosheimsjøveien 33 ,8907 BRØNNØYSUND 132 m² 1999 3 sov	29-09-2022	3 450 000	**3 550 000**		3 550 000	**26 894**
5	Mosheim 61 ,8908 BRØNNØYSUND 115 m² 1969 3 sov	06-03-2023	2 790 000	**2 790 000**		2 790 000	**24 261**
6	Mosheimsjøveien 74 ,8907 BRØNNØYSUND 201 m² 1964 5 sov	03-04-2025	4 200 000	**4 025 000**		4 025 000	**20 025**
7	Mosheimsjøveien 49 ,8907 BRØNNØYSUND 167 m² 1973 3 sov	13-11-2022	3 800 000	**3 300 000**		3 300 000	**19 760**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**170 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 570 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

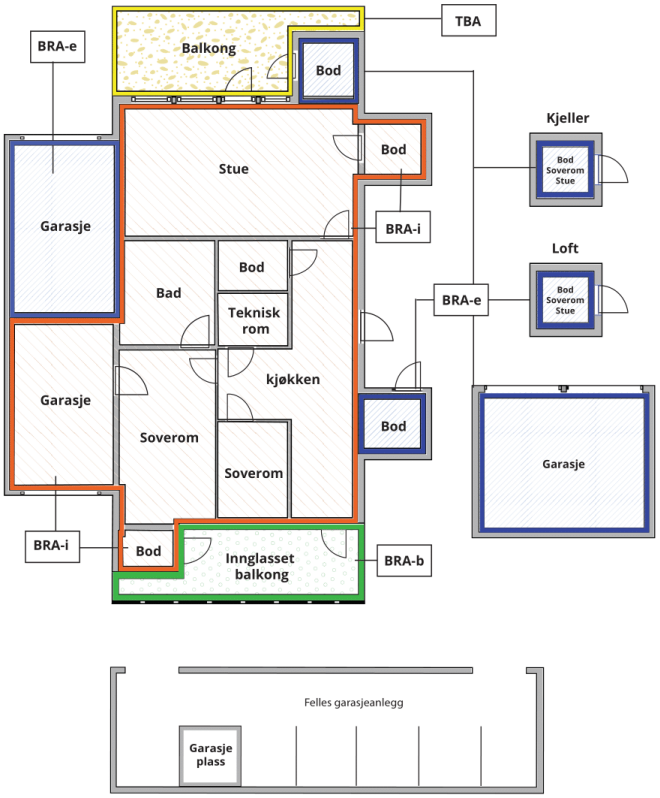
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	106			106	30
SUM	**106**				**30**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré /gang, bad, stue, kjøkken, soverom, teknisk rom, stue (utleiedel), bad (utleiedel), soverom (utleiedel), kjøkken (utleiedel)		

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser på ca 30 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet ut komfyrvakt i 2025.
I forbindelse med arbeid på kjøkken i utleiedel i 2024 og bad i hoveddel i 2021 er det foretatt arbeid av elektriker og rørlegger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	102	4
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	113		0	1058.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mosheimsjøveien 48

Hjemmelshaver

Mikkelsen Lisbeth, Salamonsen Ulf-Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca 3,4 km nord foir kummunesenteret i Brønnøysund.
Det er kort vei til barneskole, barnehager, matbutikker på Salhus. Restauranter, matbutikker, barnehager i og rundt Brønnøysund sentrum.
Ca 4,6 km til ungdomsskole og videregående skole.
Turterreng i umiddelbar nærhet.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Opparbeidet med gruslagt gårdsplass med parkeringsmulighet for flere biler.
Øvrige arealer med gressplen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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, branncelle 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.

•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

Egenerklæring

Mosheimsjøveien 48, 8907 BRØNNØYSUND

20 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mosheimsjøveien 48	Mosheimsjøveien 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ulf-Roger Salamonsen og Lisbeth Mikkelsen eier boligen 50/50.
Vi har hele tiden selv bodd i boligen. Ca 16 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Salamonsen, Ulf-Roger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad (hoved del). Renovert/oppgradert 2017. (Monter) Bad (hybel) renovert/oppgradert 2021. (snekker Ole-Arnfinn Reinfjord og Helgeland Malerservice as)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Monter og Ole-Arnfinn Reinfjord, Helgeland Malerservice.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje oppdaget på kaldloft ved luftehatt på takets øst side (skade på selve hatten) Mars 2024.
Snekker Ole-Arnfinn Reinfjord monterte ny luftehatt.
Det ble litt vann på isolasjonen , men det ble tørket opp raskt, så ikke noe mer skade.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg Monterte ytterdør i vegg mot vest (hybel) hvor der tidligere var et

vindu.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg selv skiftet ytterdør (øst vegg)

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt el arbei iforbindelse med renoveringen av bad i 2017.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brønnøysund Elektriske as.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div el-arbeid i forbindelse med renovering av bad på hybel i 2021.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elman Elektriker

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div lys og kontakt montering i forbindelse med montering av ny kjøkken innredning.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker 1

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert El-billadder i garasje.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brønnøysund Elektriske as

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2021

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Belysning igang / utelyskontakt / skjult anlegg hybel + utelys

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elman elektriker

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2025

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny komfyrvakt

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sinus Brønnøysund as

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**

2019

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk instalasjon i garasje

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brønnøysund Elektriske as

10.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med renoveringen av bad (hoveddel) ble det gjort noen forandringer på vann og avløp, innvendig. Ikke gjort noe arbeid utvendig på vann eller avløp.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Monter / Comfort Brønnøysund Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Litt arbeid påvannrør i forbindelse med renovering av bad (hybel)

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Brønnøysund Rør as

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Fikk feil på varmepumpe i 2019.
Ny varmepumpe ble da montert.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det jeg vet anngående sprekker/setningsskader, er gulvet igarasjen.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har hatt mus på garasjeloft en vinter for noen år siden.
Ikke oppdaget noen skader som følge av mus.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke på selve boligen, men litt mugg / sopp kan finnes i garasjen. Da der blir litt for lite lufting. Fordi vann/ snø ikke vil renne til slukrist.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingen ble utført i 2017.
Stue. 40+- 10 Bq/m3
Hybel. 30+- 10 Bq/m3

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg har lagt klikk laminatgulv på stua (hoveddel) i 2023.
Jeg har lagt klikk laminatgulv i oppholdsrom (hybel) i 2024.
Jeg la gulvbelegg på kjøkken monterte ny kjøkkeninnredning i 2021.
Jeg har lagt nye veggplater på soverom hybel i 2021.
Jeg monterte kjøkkeninnredning hybel i 2024.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I 2022 ble gangen pusset opp (sparkling av vegger og nytt gulvbelegg) utført av Helgeland Malerservice as.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79665003

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ulf-Roger Salamonsen	**2026-03-20**

Identification

Ulf-Roger Salamonsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ulf-Roger Salamonsen	20/03-2026 10:30:39	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 106, Bruksnummer 113 i 1813 BRØNNØY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.03.2026 kl. 10.12
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.03.2026 kl. 10.10

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/840078-1/200 28.10.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
MIKKELSEN LISBETH
FØDT: 25.06.1965 IDEELL: 1/2
SALAMONSEN ULF-ROGER
FØDT: 17.06.1968 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1996/3190-2/70 12.12.1996 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/139798-1/200 17.02.2016 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/680061-1/200 08.06.2021 10:22 ** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1296642-1/200 18.10.2021 10:13 ** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1996/2446-1/70 24.09.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1813 GNR: 106 BNR: 5

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Eiendomsnr: 1813 - 106/113/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	MOSHEIMSJØVN.48
Beregnet areal	1058.2	Arealmerknad	
Etablert dato	10.09.1996	Oppgitt areal	1059.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	3565 Mosheimsjøveien 48	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
19662772		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1997
19663760		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	12.12.1998

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	10.09.1996				106/5 (-1059.0), 106/113 (1059.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	**Rolle**	**Kategori**	**Status**
F-250665	MIKKELSEN LISBETH	MOSHEIMSJØVEIEN 48	8907 BRØNNØYSUND
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-170668	SALAMONSEN ULF-ROGER	MOSHEIMSJØVEIEN 48	8907 BRØNNØYSUND
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	70/96

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7266714.3	372362.3	0.0	Ja	1058.2		

Salamonsen Ulf-roger
Mosheimsjøveien 48
8907 BRØNNØYSUND

Vår ref: 22637

MELDING OM TAKST OG SKATT 2026

Brønnøy kommunestyre vedtok den 17.12.25 i sak 95/25 at det skal skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen jfr. esktl § 3a.
Den generelle skattesatsen for 2026 er 7 promille, og differensiert skattesats for bolig og fritidseiendommer er 4 promille.
Det gis ikke bunnfradrag for bolig- og fritidseiendommer for 2026.
Skattenivået for bolig- og fritidseiendommer er 70% av taksten.

Takstnemnd for eiendomsskatt hadde møte den 18.02.2026, hvor takster ble vedtatt for nye og endrede eiendommer.

Takst og skatt for eiendom:

Eiendom: 1813 - 106 / 113 / 0 / 0 ***Eiendommens adresse:*** Mosheimsjøveien 48

Eierrepresentant: Salamonsen Ulf-roger
Regningsmottaker: Salamonsen Ulf-roger

Fritak: Ingen
Type eiendom: Bolig
Antall boenheter: 1

Takst (kr):	**2 264 000**
x Skattenivå (70%) (kr):	1 584 800
- Bunnfradrag (kr):	0
= Skattegrunnlag (kr):	1 584 800
x Skattesats:	4‰
= Årlig beregnet skatt (kr):	6 339

Skatten fordeles likt på fire terminer og kreves inn samtidig som øvrige kommunale avgifter.

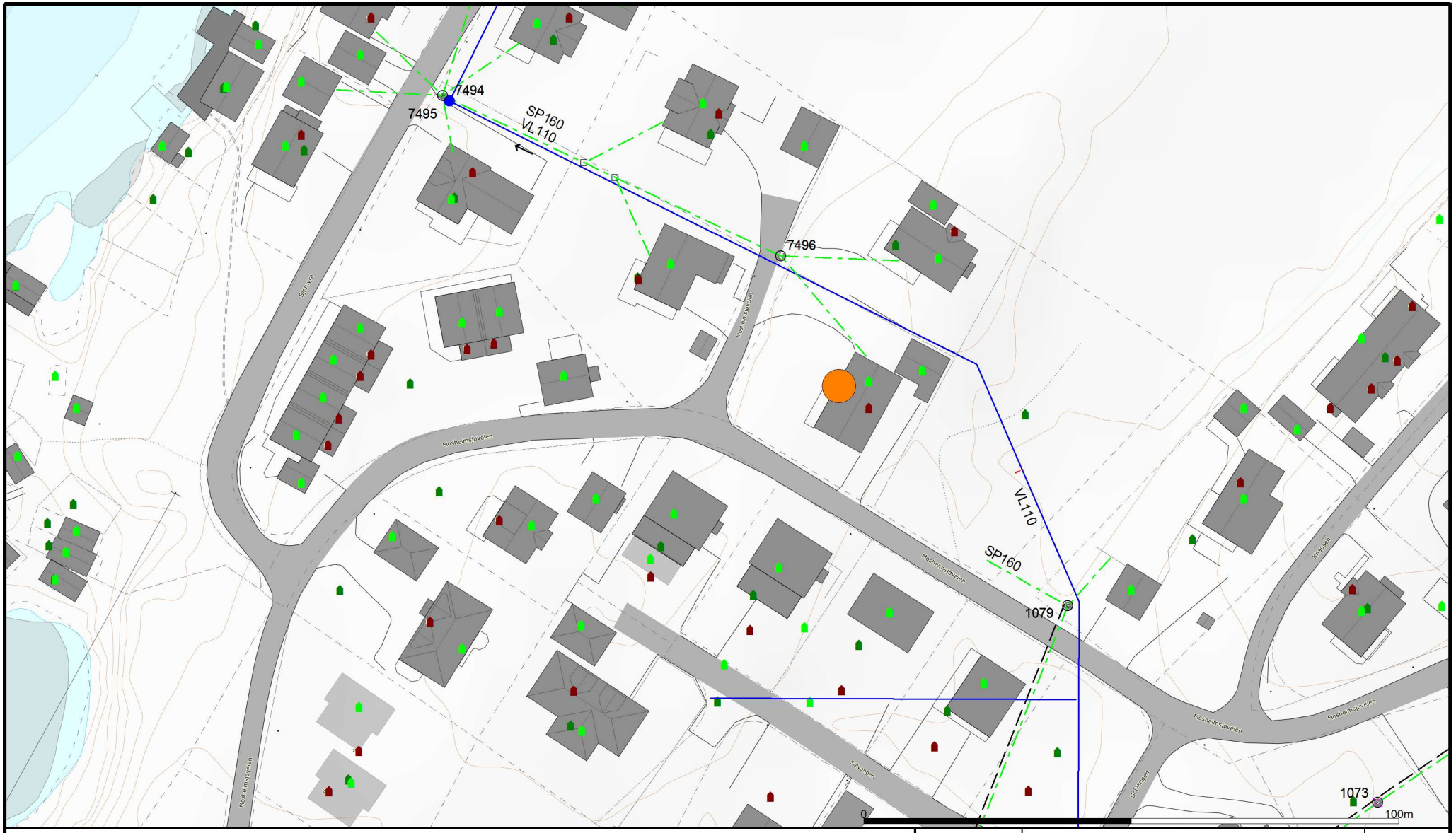
Klageadgang: Klage vedrørende fastsatt eiendomsskattetakst kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivingen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år. Klagen må sendes skriftlig til eiendomsskattekontoret innen seks uker, dvs innen 06.04.26:

Brønnøy kommune
Rådhuset
8905 Brønnøysund
Elektronisk post: postmottak@bronnoy.kommune.no

Spørsmål i forbindelse med eiendomsskatten kan sendes på e-post til:
bronnoy.eiendomsskatt@bronnoy.kommune.no evt. på tlf. 750 12000.

Se også Brønnøy kommune sin hjemmeside:www.bronnoy.kommune.no

Kommunedirektøren



Brønnøy kommune
8905 BRØNNØYSUND

N

Dato: 2026.03.16
Sign: RMH

Målestokk
1:1000

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)


44
106/112
46
106/111
106/114
42
106/110
106/113
48
106/110
106/207
16
106/208
14
106/209
12
106/7
Mrkvangler
106/210
N
Grunnkart for 106/113
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
16.03.2026
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE

Brønnøy kommune

Vår dato:
16.03.2026

Eiendomsinformasjon

Gnr.:	106	Bnr.:	113	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Mosheimsjøveien 48						

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)	**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	☒	☐
Kloakk	☒	☐
Privat Septiktank	☐	☒

Kommentar:	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?	
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?	

Kommentar:

Vedlegg:
☐

Post- og besøksadresse	**E-postadresse:**	**Telefon**	**Bankkonto**	**Organisasjonsnr.:**
Brønnøy Kommune	postmottak@bronnoy.kommune.no	75 01 20 00	4534 05 00117	964 983 291 MVA
Rådhuset		**Telefaks**	8921 07 00227	
8905 Brønnøysund		75 01 25 01	7878 06 50477	

Bygningsnr : 19662772

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 01.01.1997	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	105.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	105.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	3565 Mosheimsjøveien 48	H0101	106/113	105.0	4	2	2	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	105.0	0.0	105.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	105,0	0,0	105,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	10.09.1996	18.09.1996	
Rammetillatelse (RA)	09.08.1996	06.09.1996	
Tatt i bruk (TB)	01.01.1997	12.05.1997	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Grunnmur (1)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
L-381301398	MØRK AAGE	(Adresse mangler)		Tiltakshaver (T)	Enkeltperson (E)	

Referanser

Type	Referanse
Bygningsrådsvedtak (B)	94/96

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7266715.0	372368.0	0.0	Nei

Brønnøy kommune

Vår dato:
16.03.2026

Eiendomsinformasjon

Gnr.:	106	Bnr.:	113	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Mosheimsjøveien 48						

1810/ 1900 Vannmåler /Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 16.965,- p.r. år inkl. MVA.
I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.
NB! Opplysninger om renovasjon inngår ikke. Dette kan innhentes hos Søndre Helgeland Miljøverk (SHMIL - http://www.shmil.no/).

Vannavgift etter måler :Ja: ☐ Nei: X
Siste avleste dato :
Forbruk : m^3

For festede tomter:
Festeavgift inngår i kommunale avgifter: Ja: ☐ Nei: ☐

Kommentar:

Post- og besøksadresse	E-postadresse:	Telefon	Bankkonto	Organisasjonsnr.:
Brønnøy Kommune	postmottak@bronnoy.kommune.no	75 01 20 00	4534 05 00117	964 983 291 MVA
Rådhuset		Telefaks	8921 07 00227	
8905 Brønnøysund		75 01 25 01	7878 06 50477	

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

BRØNNØY

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Kystklinahus V/Sande
Postboks 193
8900 BRØNNØYSUND

Byggherre (navn, adresse)

Aage Mørk
Mosheimsjøvn. 48
8900 BRØNNØYSUND

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mosheimsjøveien 48	106	113		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
04.07.96	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	09.08.96	94/96

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

- Avtrekk fra våtrom ikke ført over tak.
- Nedløp ikke tilkoblet overvannsyst.
- Det må monteres røykvarslere i tilknytning til hvert soverom.
- Utvendig trapp ikke montert

Boligen betraktes som en boenhet, selv om det til en viss grad er tilrettelagt for en hybelleilighet.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Brønnøysund	Brønnøy kommune Teknisk sjef
Dato 17.12.96	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Harald Sande	P.b. 193, 8900 Br.sund
☐ andre		

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

DUPL.

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
1813 Brønnøy	70/96
	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	106	113	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1059 m²		

Dagbokstempel

TINGLYST
24 SEPT. 1996
BRØNNØY
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR: 2446

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

Dato for for-retningen	10.09.96
Rekvirent	Etter fullmakt Johs. Ingebriktsen
Bestyrer	Jorunn By
Forretning	Kart- og delingsforretning over gnr.106, bnr.5. Den fradelte parsell er utgått i samsvar med reguleringsplan Bjønnåsen/Salhusåsen. Parsellens tomtehjørner er koordinatbestemte i NGO.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	23/9-96	Bjørn M.Johansen Bjørn M.Johansen	Jorunn By Jorunn By

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

Gnr	Bnr	Festenr
106	113	

Representasjonspunkt: X 835774 Y -45175 Z

Kartblad		Landsnett
DF175-5-4	X	

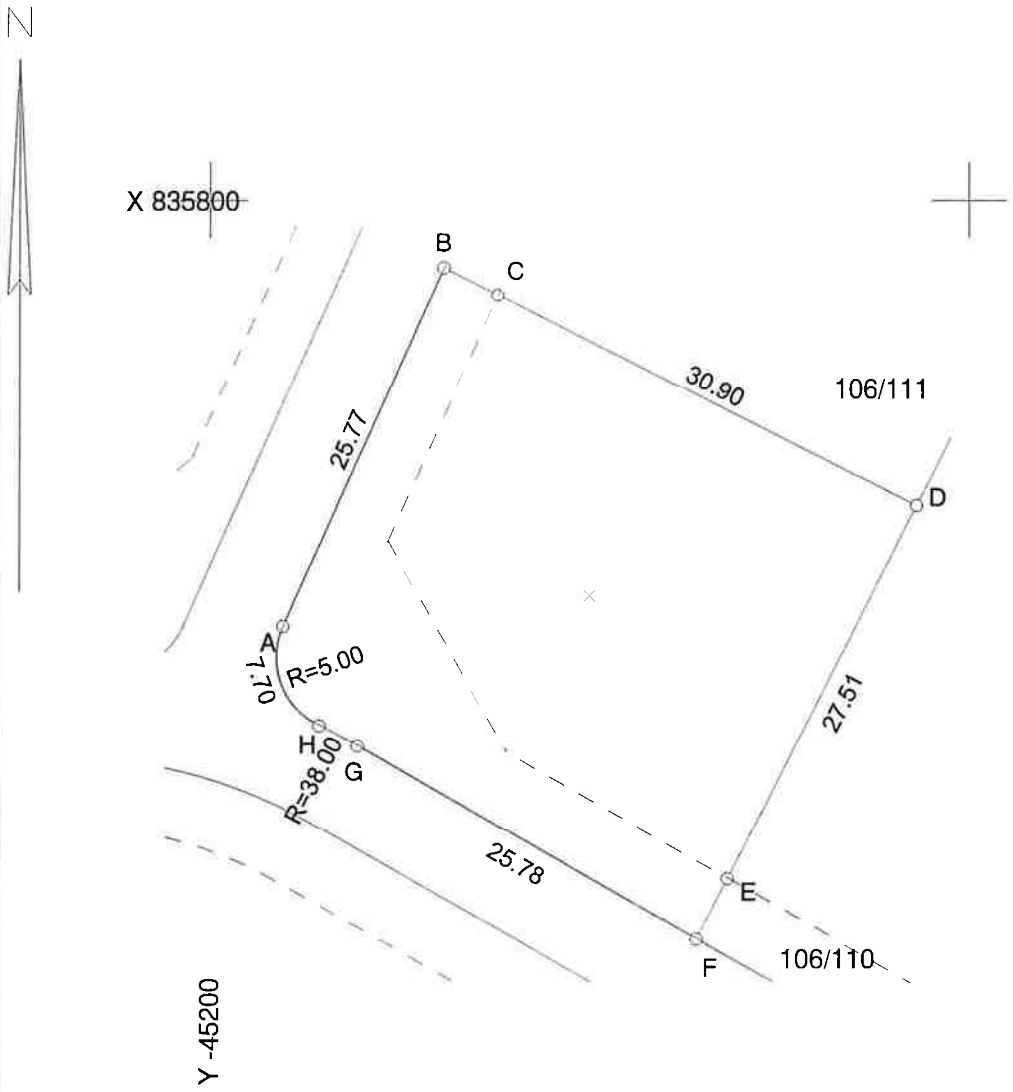
Målestokk	Areal
1:500	1059 m²

MÅLEBREVKART

Jnr: 70/1996

Målebrev nr:

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 296	835772.01	-45195.18			Off. godkj. grensemerke i jord
			25.77		
B 297	835795.52	-45184.62			Grensepunkt
			4.01		
C 298	835793.72	-45181.04			Grensepunkt
			30.90		
D 293	835779.85	-45153.43			Off. godkj. grensemerke i jord
			27.51		
E 284	835755.31	-45165.87			Off. godkj. grensemerke i jord
			4.51		
F 283	835751.29	-45167.91			Grensepunkt i vegkant
			25.78		
G 299	835764.13	-45190.27			
			2.86	38.00	
H 300	835765.47	-45192.80			Off. godkj. grensemerke i jord
			7.70	5.00	



MØTEBOK

BRØNNØY KOMMUNE

Ark.: L42

BEHANDLET AV TEKNISK SJEF

SAKSNR.: 94/96 BEHANDLINGSDATO: 09.08.96

SAKSBEHANDLER: BJØRN JOHANSEN

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN MOSHEIMSJØVEIEN 48. BYGGHERRE AAGE MØRK.

SAKSFRAMLEGG:

Byggemelding vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.

Det er ikke innkommet merknader til byggeplanene.

Tomta er under fradeling. Veg, vann og avløp er under etablering i området. Disse anlegg må være ferdigstilt før brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes, jfr. PBL. § 67.

Med hjemmel i kommunelovens § 10 nr. 2 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre, sak 83/95 og skriv datert 31.10.95 vedrørende delegasjon til teknisk sjef, meddeles følgende:

BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse imøtekommes.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jfr. PBL. § 99.

2. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. Jfr. PBL. § 93.

3. Er arbeidene ikke igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år. Jfr. PBL. § 96.

4. Før byggearbeidet igangsettes skal bygningens plassering være påvist i marken. Jfr. Byggeforskriftenes kap. 14:3.

SPESIELLE BESTEMMELSER

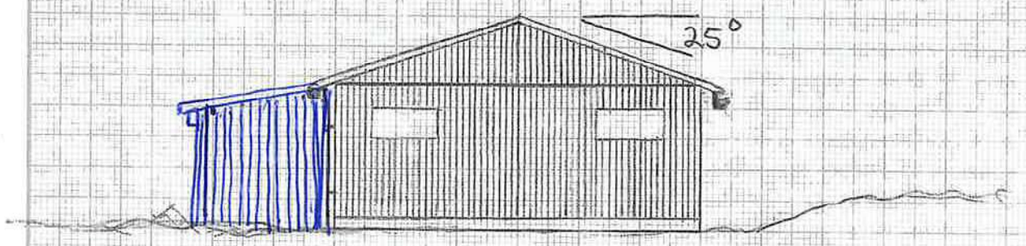
1. Byggherren godkjennes som ansvarshavende for grunnmur. Harald Sande godkjennes som ansvarshavende for trearbeider.

2. Arbeid med grunnmur kan ikke igangsettes før kartforretning er holdt, slik at plassering av bygning blir korrekt.

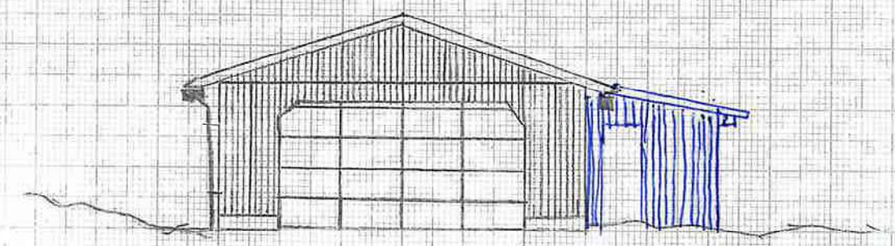
Geir Baustad
teknisk sjef

MELDING SENDT: AAGE MØRK - BRØNNØYSUND
KYSTKLIMAHUS V. SANDE - BRØNNØYSUND
KOMMUNEKASSEREREN I BRØNNØY

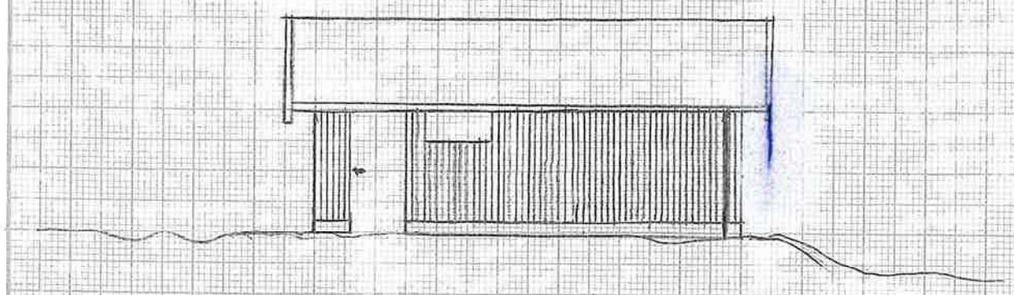
ØST



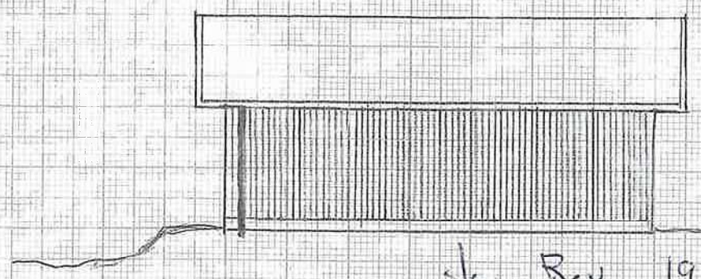
VEST



SØR



NORD

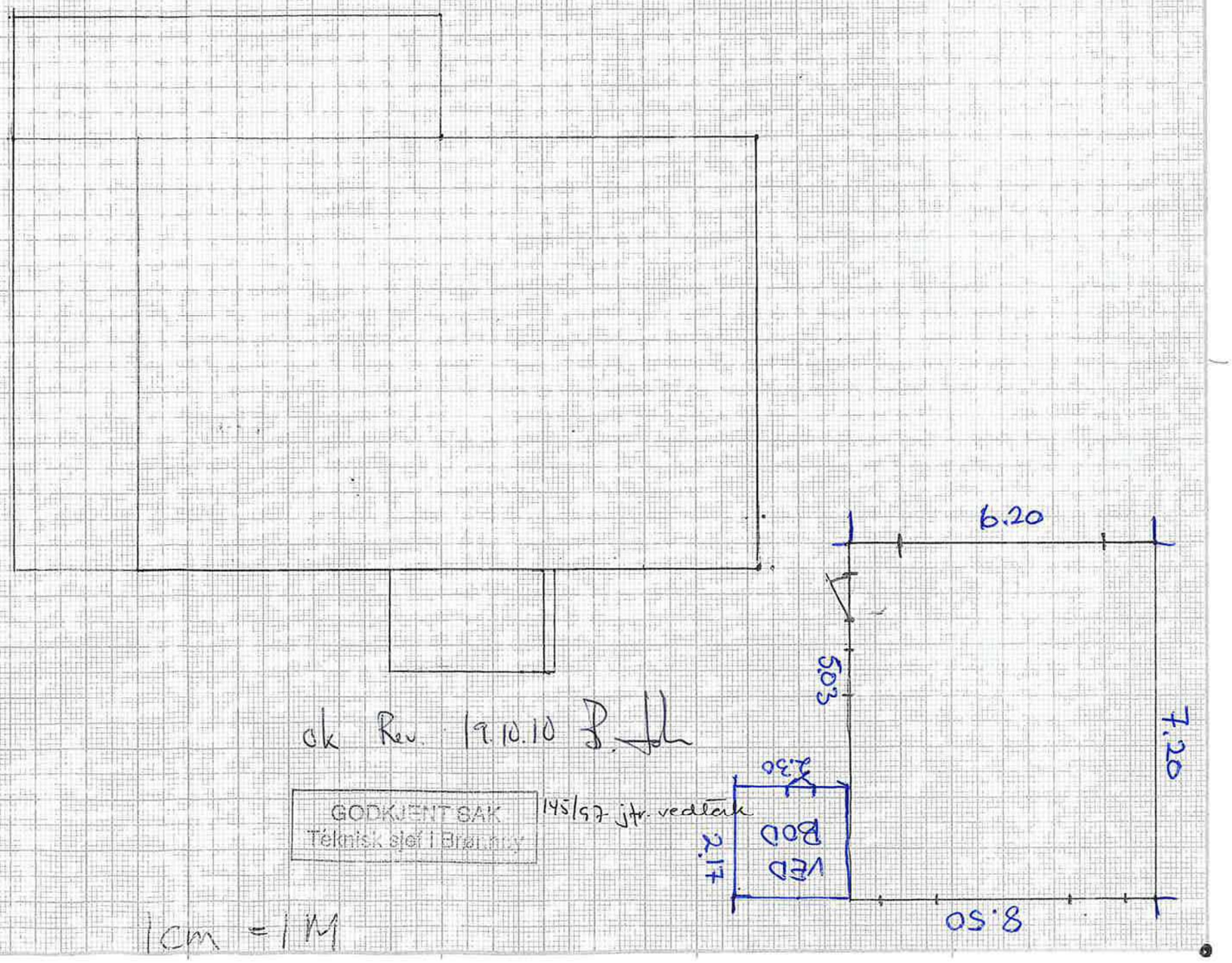


Rev 19.10.10 B.M

GODKJENT SAK
Teknisk sjef i Bremanger

145/47 jfr. vedtak

1cm = 1M.



ok Rev. 19.10.10

GODKJENT SAK
Teknisk sjef i Bærum

145/97 jfr. vedtak

1 cm = 1 M

MØTEBOK

BRØNNØY KOMMUNE

Ark.: L42

BEHANDLET AV TEKNISK SJEF

SAKSNR.: 145/97 BEHANDLINGSDATO: 18.09.97

SAKSBEHANDLER: BJØRN JOHANSEN

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE PÅ EIENDOMMEN MOSHEIMSJØVEIEN 48. BYGGHERRE AAGE HENNING MØRK.

SAKSFRAMLEGG:

Byggemelding vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.

Det er ikke innkommet merknader til byggeplanene.

Med hjemmel i kommunelovens § 10 nr. 2 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre, sak 83/95 og skriv datert 31.10.95 vedrørende delegasjon til teknisk sjef, meddeles følgende:

BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse imøtekommes.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jfr. PBL. § 99.

2. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. Jfr. PBL. § 93.

3. Er arbeidene ikke igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år. Jfr. PBL. § 96.

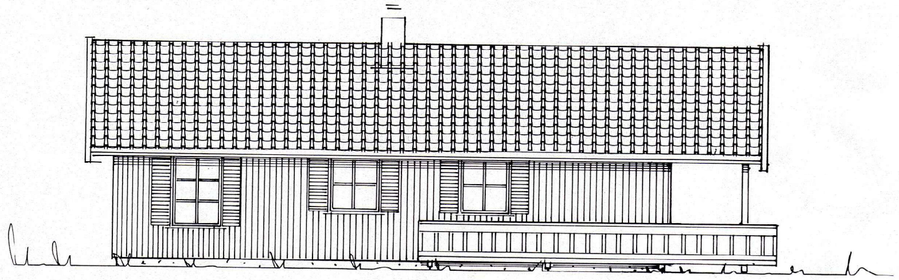
SPESIELLE BESTEMMELSER

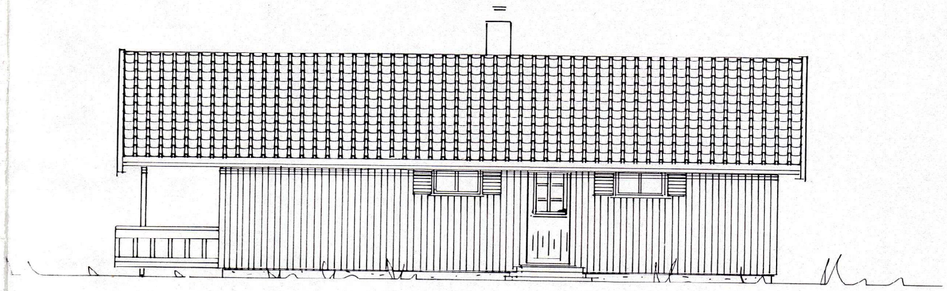
1. Byggherren godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

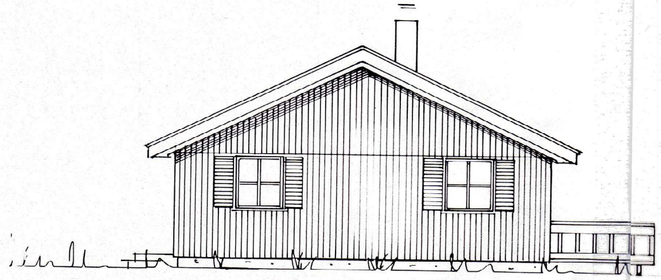
2. Garasjen skal plasseres min. 1 m fra nabogrense.

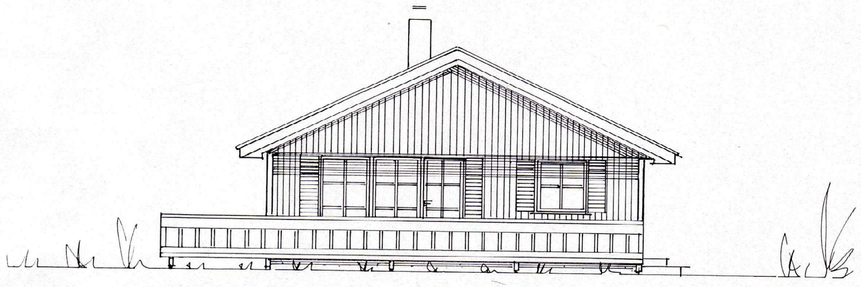
Geir Baustad
teknisk sjef

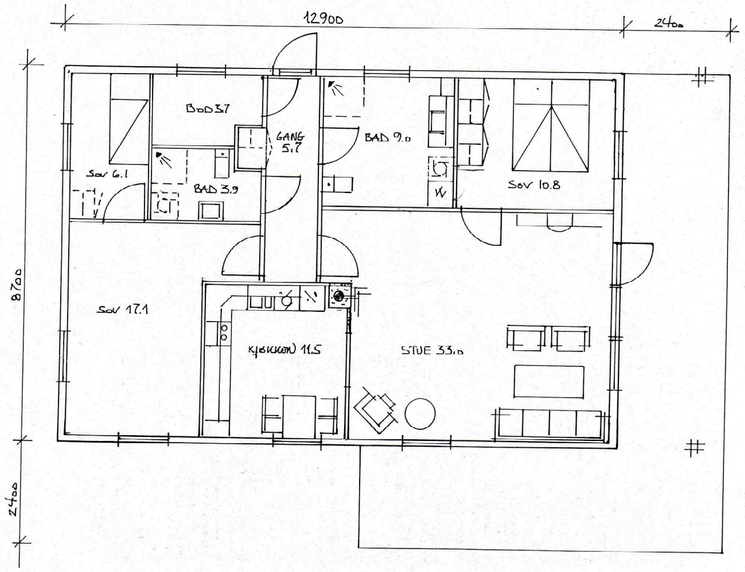
MELDING SENDT: AAGE HENNING MØRK - BRØNNØYSUND
KOMMUNEKASSEREREN I BRØNNØY

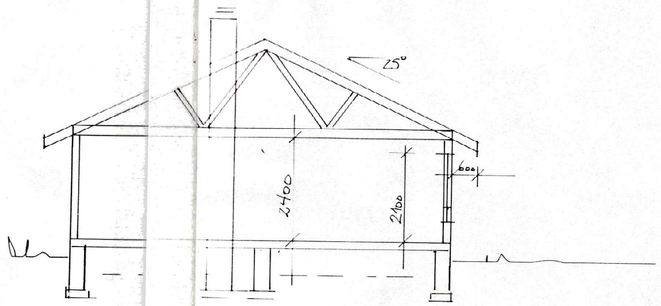












GODKJENT SAK 94/96
Teknisk sjef i Brønnøy

BA: 104.8 m² = BRA GR.FLATE: 112.2 m²

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
01.07.96	EMS		1:100	FASADER PLAN OG SNITT

ENEBOLIG AAGE MØRK
MOSHEIMSJØEN
8900 BRØNNØYSUND

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

Brønnøy kommune
Økonomiavdelingen
8905 BRØNNØYSUND

Vår dato: 17.03.26

Eiendomsinformasjon

Gnr.: 106 Bnr.: 113 Fnr.: 0 Snr.: 0

Adresse: Mosheimsjøveien 48, 8907 Brønnøysund

2000 Legalpant

Kom.avgifter er betalt frem til: 31.12.2025

Restanse: kr 0,-

Neste forfall: 20.03.2026

Kommentar: Faktura for 1.kvartal 2026 er sendt ut og har forfall 20.03.2026.

Betalingsinfo:
Beløp kr 4.241,-
Kontonr. 4534.47.20650
KID 122637600008260246 54

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

Planbestemmelser

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

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

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

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

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

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

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

2.5 **Fareområder:**
Høyspenningsanlegg/Trafo

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

2.7 **Fellesområder:**
Felles adkomst/parkering

Felles lekeplass

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

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

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

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

Byggegrenser.

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

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

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

Byggehøyder.

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

Form og fasader.

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

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

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

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

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B30)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelse for B11-B14 og B34 samt B35–B38

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

Rekkefølgebestemmelse for B52–B54

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

Industri/Lager: (I/L1)

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

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

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

Offentlig formål, barnehage (O2)

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

Allmennyttig formål: (A1)

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

Sjøhus:

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

Naust:

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

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

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

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

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

Avkjørsler:

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

Gang-/sykkelveger:

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

Parkering: (T1)

6.2 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde i sjø: (HS)

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

§7 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder:

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

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

Anlegg for idrett og sport:

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

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

Høyspenningsanlegg/Trafo:

8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land:

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

Friluftsområde i sjø:

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

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Parkbelte i industristrøk:

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

Klimavernsone:

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

Frisiktsone veg:

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

Automatisk fredete kulturminner:

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

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

Felles avkjørsel:

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

Felles lekeplass:

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

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

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

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

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

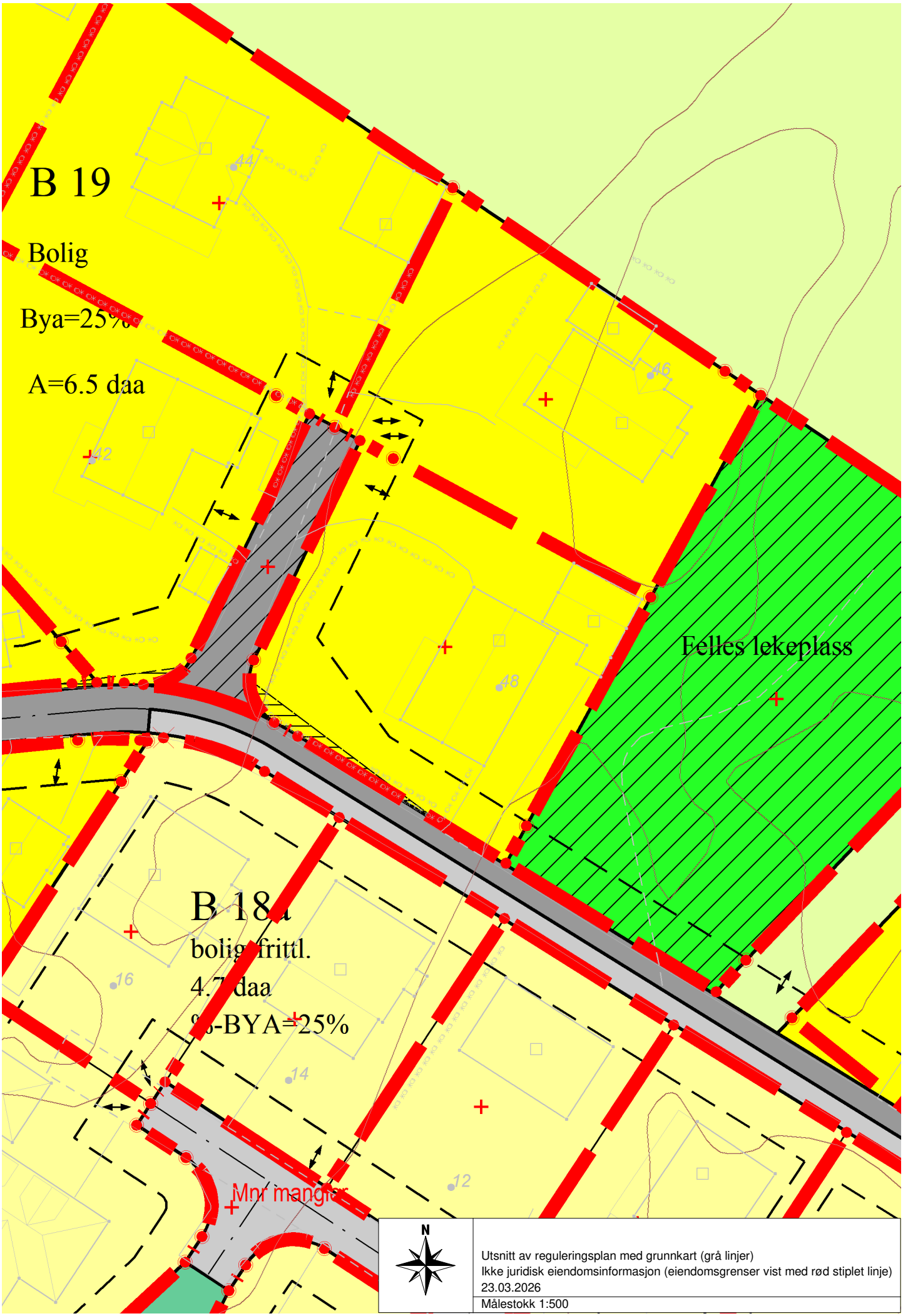
11.2 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet.
Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr.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

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

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Lill-Anita Horn
Avd.leder/plan



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
23.03.2026
Målestokk 1:500

Brønnøy kommune

Vår dato:
23.03.2026

Eiendomsinformasjon

Gnr.:	106	Bnr.:	113	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Mosheimsjøveien 48, 8907 Brønnøysund						

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Reguleringsplan Salhus nordre del (ny behandling vest for Rv. 76) (2005007)	Boliger m/tilhørende anlegg, (B19), Bya=25%	14.12.2005
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☐			Periode**:**
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		
Kommentarer til eksisterende planer:			

1400 Innsendte arealplaner

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

1802 Atkomst til eiendommen

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☒	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?			
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?			

Vedlegg:

Vår dato:
23.03.2026

Eiendomsinformasjon

Reguleringsplan	☒
Reguleringsbestemmelser	☒
Andre	☐
I tilfelle hvilke?	

Post- og besøksadresse
Brønnøy Kommune
Rådhuset
8905 Brønnøysund

E-postadresse:
postmottak@bronnoy.kommune.no

Telefon
75 01 20 00
Telefaks
75 01 25 01

Bankkonto
4534 05 00117
8921 07 00227
7878 06 50477

Organisasjonsnr.:
964 983 291 MVA

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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 5 100/4 900/5 400 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.