



aktiv.

Ringveien 86A, 8907 BRØNNØYSUND

**KLØVERMARKA | 3-roms BRL fra
2017 | 1. etg. med enkel adkomst |
Carport og sportsbod**



Eiendomsmegler MNEF

Elin Edblad

Mobil 452 36 599

E-post elin.edblad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

Storgata 58, 8901 Brønnøysund. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 977 918,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 829 308,-
Felleskostn.: Kr 14 181,-
Selger: Harold Jeffrey Cook
Kirsten Harriet Cook

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 77/82 m²
Tomtstr.: 5619 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 175
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1805260011

KLØVERMARKA | 3-roms BRL fra 2017 | 1. etg. med enkel adkomst | Carport og sportsbod

Velkommen til Ringveien 86 A i Kløvermarka.

Leiligheten ligger i 1. etasje i en horisontaldelt tomannsbolig med enkel adkomst. Leiligheten inneholder entré med inngang til bod/teknisk rom, 2 soverom, bad/vaskerom og en stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Gjennomgående lys leilighet med lysmalte vegger og rikelig med naturlig lys fra flere vinduer. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 10 m². I stuen er det montert både vedovn og varmepumpe. Baderom i tidsriktige farger og praktisk løsning med "vaskerom" bak skyvedører. Entré/gang og bad har varmekabler i gulv. Entré/gang og bad har downlights, samt at stue og kjøkken har lysskiner. Parkering i carportanlegg med tilhørende bod. Dette er en leilighet du kan flytte rett inn i!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² - Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² - Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Balkong utenfor stue på ca 10m² Balkongen er overbygget.

Platt ved inngangen på ca 15m²

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass og bod i carport på tilsammen 19m². Av dette utgjør boden ca 5m²

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5 619 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse iht. målebrev fra Brønnøy kommune datert 05.02.2007, gjelder for hele borettslaget. Opparbeidet tomt med asfalterte og gruset flater. Noe plen på

eiendommen.

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i Kløvermarka boligfelt. Rolig boområde som i hovedsak består av boligbebyggelse. Området er under utbygging. Det er ca. 1,1 km til dagligvarehandel, ca. 2,3 km til skole og ca. 3,8 km til Brønnøysund sentrum. Solrikt område, oppfattes som barnevennlig.

Adkomst

Leiligheten ligger i 1. etasje i horisontaldelt tomannsbolig. Adkomst til eiendommen fra kommunalt asfaltert vei. For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning. Velkommen!

Bygningssakkyndig

Tom Ove Drevland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. Tilstandsrapport

Utvendig:

Saltak med kaldt loft. Bindingsverksvegger med liggende malt kledning. Vinduer som malte vinduer i tre, 2-lags glass. Ytterdør som malt isolert dør med glass. Balkong som trebalkong fundamentert på bakken. Rekkverk i tre. Treplatt med tretrinn ved inngang. Her er også trapp for andreetasjen plassert, plassbygget trapp i tre med strekkmetalltrinn.

Innvendig:

Normal standard relatert til byggeår. Innvendige overflater som slette malte vegger. Himlinger med hvite himlingsplater. Gulv som eikparkett. Etasjeskille som støpt gulv på grunn. Profilert lettdører.

Carportanlegg:

Carport med bod. Tegninger i meglerpakke er datert 2007, byggeår kan være rundt denne perioden. Bygget er oppført med bindingsverk, liggende kledning og saltak tekket med Decra. Metall i renner og nedløp. Asfaltert inne i carport. Bod i bakkant av carport, tredør til bod, lagt tregulv.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Ingen kommentarer i selgers egenerklæringsskjema. Men selger opplyser at koketopp er knust, men at de har ny liggende som blir montert før overtakelse. De informerer også at det er montert nye glassdører på dusjkabinett og ny termostat for varmekabler i entré i 2023.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Du kommer inn til en entré med god plass til å henge av seg ytterklær i skyvedørgarderobe. Flislagt gang med varmekabler. Entré og gang er til sammen ca. 9 m² med inngang til bod, bad, 2 soverom og stuen. I bod/teknisk rom er sikringsskap, samt Flexit sentralstøvsugerenheter og balansert ventilasjonsenhet. Leiligheten inneholder to soverom. Hovedsoverommet er på ca. 11 m² med plass til dobbeltseng. Rommet har en skyvedørgarderobe med innredning og vindu mot sør. Soverom 2 er på ca. 7 m² med dobbelt garderobeskap og vindu mot nord.

Baderom med flislagt gulv og varmekabler, våtromsplater på vegger og himlingsplater med downlights. Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, over- og underskap, speil og belysning. Det er montert et vegghengt toalett og dusjkabinett. Varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og skyllekum nedfelt i skap bak skyvedør. Praktisk løsning med bad og vaskerom samlet. Skyvedørene har speilfronter som gir rommet en god romfølelse.

Videre kommer du inn til en romslig og lys stue med åpen løsning til kjøkkenet. Sentralt i rommet er det montert en vedovn på glassplate for god oppvarming. Det ble montert en luft/luft varmepumpe i 2019. Vinkelstue med plass til både sofakrok og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 10 m² med gode solforhold på formiddagen, ønsker du sol på ettermiddag kan du forflytte deg til inngangspartiet i vest med platting/inngangsparti med trapp på ca. 15 m².

Lysegrå glatt kjøkkeninnredning i over- og underskap, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvask kum i stål. Er integrert oppvaskmaskin, platetopp med induksjon, stekeovn og kombiskap. Kjøkkenventilator fra Rørshetta med avtrekk ut. Kitchenwall (plater) mellom benk og overskap for enklere renhold.

Standard

Boligen ble ferdigstilt i 2017, men ble tatt i bruk i 2019. Denne leiligheten er kun bebodd av en eier siden den var ny og bærer preg av lite bruksslitasje. Boligen er

utvendig malt i 2023.

Tekniske installasjoner:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregat plassert innerst i bod.
- Vannrør som rør-i-rør med samleskap plassert i vegg på bad.
- Avløpsrør av plast fra servanter.
- 200 ltr bereder fra byggeår. Plassert bak skyvedører på bad.
- Varmepumpe fra Toshiba (luft/luft) montert i stue.
- Brannslukker plassert på bod og seriekoblede brannvarslere i boligen.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

TG3 (Større eller alvorlige avvik)

Våtrom

Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dusjkabinett er ikke mulig å trekke frem for inspeksjon eller renhold av sluk.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 90cm som var krav på byggetidspunkt. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Innvendig

Fliser i hall: Noen fliser foran dør til bod har "bom" eller hul lyd når de bankes på.

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

Våtrom

Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Manglende fuging mellom baderomsplater og sokkellist.

Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt fall fra terskel til forkant dusjkabinett er 15 mm.

Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dagens spalte under dørblad gir for liten luftmengde i hht. dagens krav. For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket. Anbefalt åpning under dørblad til bad er 15 til 20 mm.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse.

Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget er tilknyttet Ren Røros Digital vedrørende kabel-tv og internett. Standard pakke inkl. i fellesutgiftene.

Parkering

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass og bod i carportanlegg på til sammen 19 m². Av dette utgjør boden ca. 5 m²

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP563292

Radonmåling

Takstmann opplyser at bygget ikke er utført med radonsperre. Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Diverse

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk.

Pga. plassmangel i salgsoppgaven foreligger ikke den komplette energiattesten. Denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring, elektrisitet og luft-til-luft varmepumpe. Varmekabler i entré og bad.

Vedovn tilkoblet dobbelløpet pusset pipe, brannplate bak vedovn. Sotlukestein plassert innenfor feieluke.

Antall piper i bruk: 1

Sist feid/kontrollert:

Det foreligger ingen pålegg vedrørende piper og ildsteder.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 850 000

Omkostninger kjøper

850 000 (Prisantydning)

1 977 918 (Andel av fellesgjeld)

2 827 918 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 829 308 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 838 208 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 841 008 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnad.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men fremkommer ikke på Altinn. Kontakt Skatteetaten for nærmere informasjon om formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter er fordelt følgende:

Felleskostnader kr. 4 922,-

A-konto rente kr. 9 259,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 181

Andel Fellesgjeld

Kr 1 977 918

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

23.09.2024

Andel fellesformue

Kr 29 700

Andel fellesformue dato

23.09.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kløvertoppen Borettslag

Organisasjonsnummer

992912979

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Borettslag: Kløvertoppen Borettslag, Orgnr.: 992912979

Andelsnr.: 1

Andel fellesgjeld:

Total gjeld:

Oppdatert pr: 31

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16366865075, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 23.09.2024: 8 604 750

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2009Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.12.2058)

Flytende rente fra 30.03.2023

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånummer: 12126669303, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 23.09.2024: 3 937 884

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2023Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånummer: 12138216738, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 23.09.2024: 3 808 000

Andel av saldo: 1 904 000

Første termin: 30.12.2019Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.12.2048)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 4 305,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16362318193, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 23.09.2024: 638 931

Andel av saldo: 53 244

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2032)

Flytende rente

Vedlikehold

Lånenummer: 16366464143, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 23.09.2024: 248 089

Andel av saldo: 20 674

Første termin: 30.12.2022 Første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2042)

Flytende rente

Vedlikehold

Ved salg avregnes renter og avdrag på lån IN ordning.

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Forkjøpsrett

1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i MOBO

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter bud aksept.

Styregodkjennelse

Ervervet av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig for laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenningen blir gitt og må videreselge boligen for egen regning dersom godkjenningen ikke blir gitt.

Vedtekter/husordensregler

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap,

budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 175 i Brønnøy kommune. Andelsnr. 1 i Kløvertoppen Borettslag med orgnr. 992912979

Offentligrettslig pålegg

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

01.03.2007 - Dokumentnr: 519 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1813 Gnr:106 Bnr:124

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig. Ringveien 86 A og 86 B. gnr/bnr 106/175.

Tomannsbolig:

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

Carport:

Fremlagte byggetegning som er fremlagt stemmer ikke med carport. Boder er ikke inntegnet på tegning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.2017.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra kommunal vei. Veier og parkering intern på eiendommen tilhører borettslaget. Tilknytning kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Navn: Reguleringsplan kløvermarka

PlanID: 2002001

Status: Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikrafttredelse: 30.01.2002

Lovreferanse: Pbl 1985 eller før

Plantype: Eldre reguleringsplan

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det foreligger bare en bruksenhet i leiligheten. Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de siste to år jf. vedtekter §4-2 Bruksoverlating.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Egenerklæringsskjema, datert 24.10.2024
- Tilstandsrapport, datert 24.10.2024
- Boligopplysninger fra MOBO
- Vedtekter og husordensregler
- Årsberetning for 2022
- Bygningstegning og plantegning
- Ferdigattest

- Målebrevskopi
- Reguleringsinformasjon
- Energiattest (side 1)

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Meglerprovisjon 2,9% av salgssum, minimum 80 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 14 800,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Ansvarlig megler bistås av

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnysund, organisasjonsnummer 979158580

Storgata 58,

Salgsoppgavedato

27.02.2026







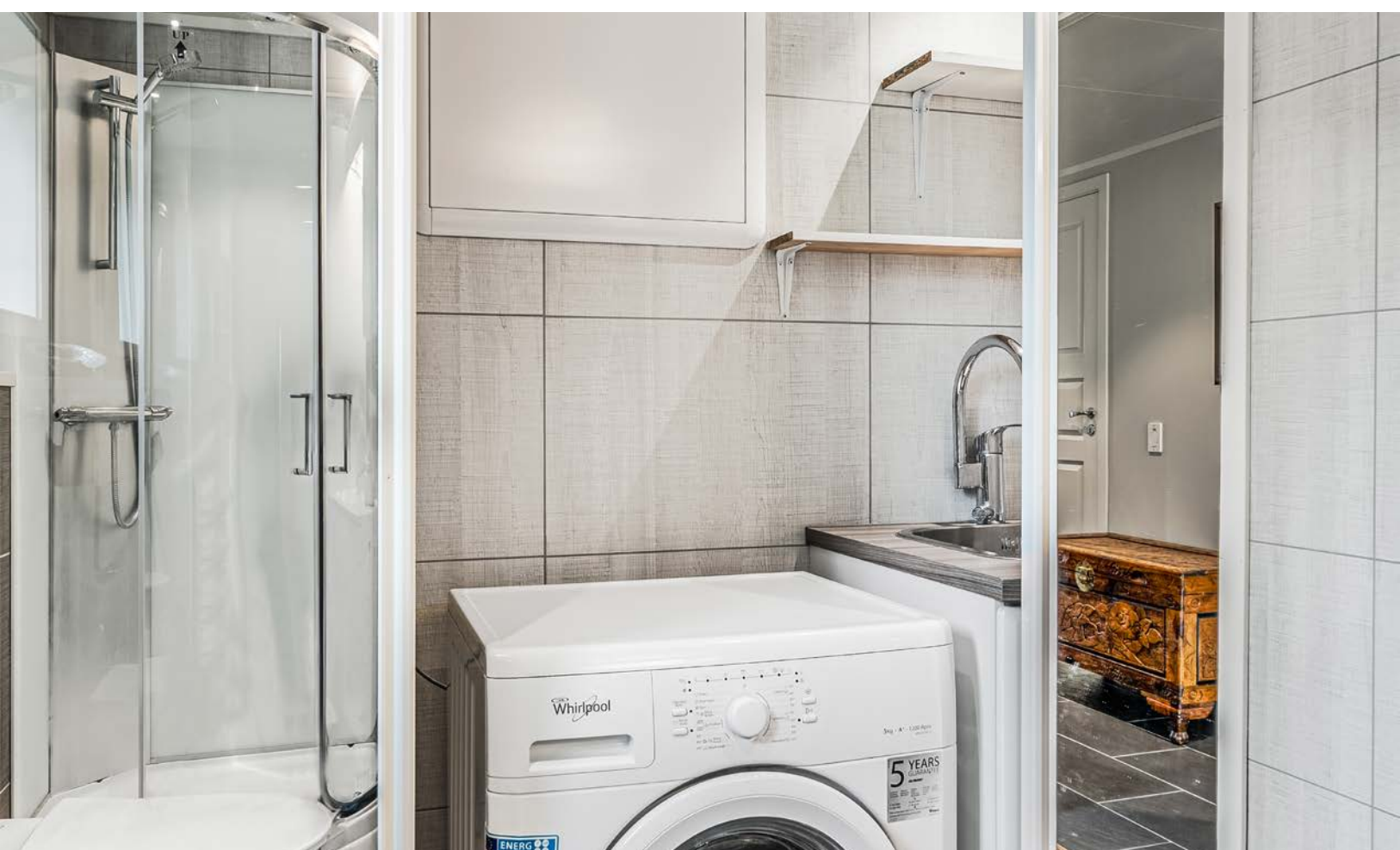


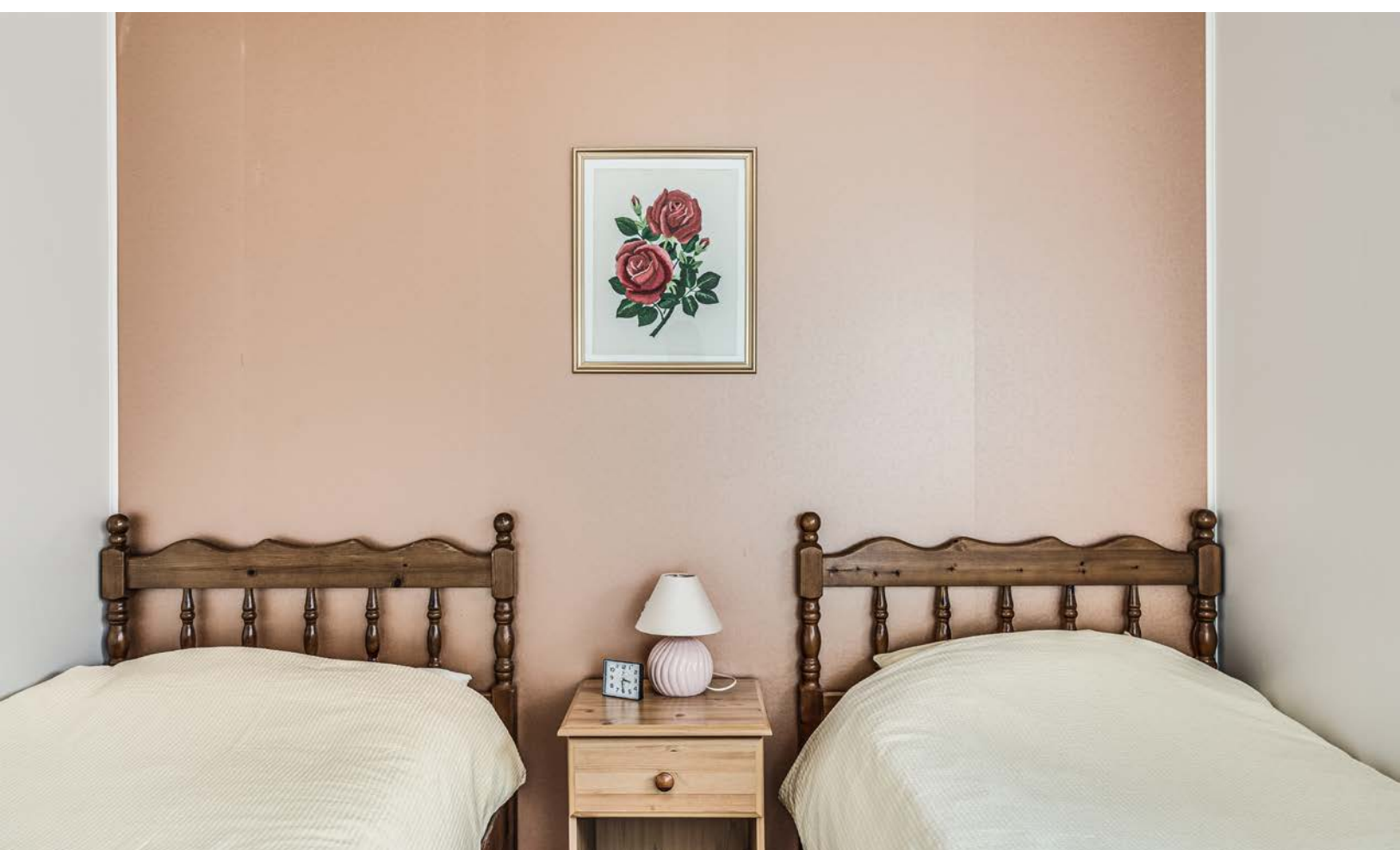














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ringveien 86 A, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 106, bnr. 175

 Andelsnummer 1

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 13960-1368

Referansenummer: SE1107

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom O Drevland

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



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i horisontaldelt tomannsbolig i borettslag.
Carport med bod som disponeres av andelshaver.
Moderne og fint holdt leilighet. Fin utsikt og rolig beliggenhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
Vinduer som malte vinduer i tre, 2-lags glass
Ytterdør som malt isolert dør med glass
Balkong som trebalkong fundamentert på bakken. Rakkverk i tre.
Treplatt med tretrinn ved inngang. Her er også trapp for andreetasjen plassert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater som slette malte vegger.
himlinger med hvite himlingsplater. Gulv som eikparkett.
Etasjeskille som støpt gulv på grunn. Varmekabler i gulv i hall.
Målt ca 5mm høydeavvik i gulv i stue, noe som er bra.
Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav".
Vedovn med glassplate under. Tilkoblet dobbelløpet pusset pipe, brannplate bak vedovn.
Innvendig dører som kvite profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad med flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Bereder, vaskemaskin og skyllekum plassert bak skyvedører. Vegghengt toalett dusjkabinett og badinnredning med heldekkende servant.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.
Balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørbled.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med slette malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvask kum i stål.
Integrerte hvitevarer slik som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Plater på vegg bak benkeplate for enklere renhold.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør som rør-i-rør med samleskap plassert i vegg på bad. Kursfortegnelse foreligger.
Avløpsrør av plast fra servanter. Øvrige avløpsrør av ukjent type, siden disse er skjult i vegger. TG er satt basert på alder.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Aggregat plassert innerst i bod.
200ltr bereder fra byggeår. Plassert bak skyvedører på bad.
Varmepumpe luft/luft montert i stue.
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Samsvarserklæring fra dette foreligger. Bereder tilkoblet elnettet med bryter
Brannslukker plassert på bod og seriekoblede brannvarslere i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

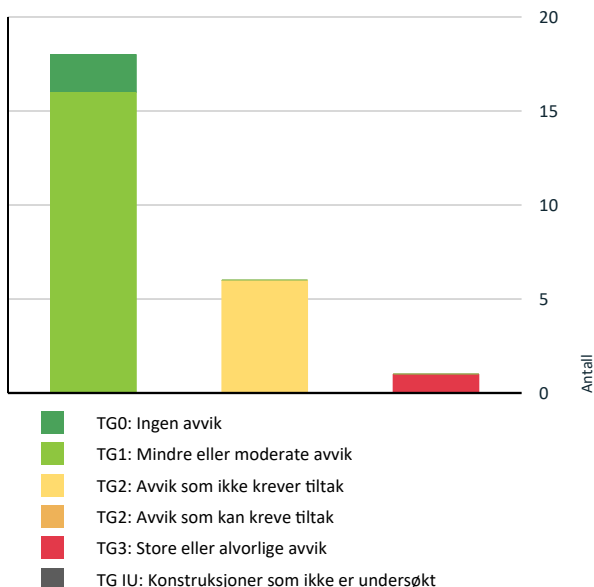
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

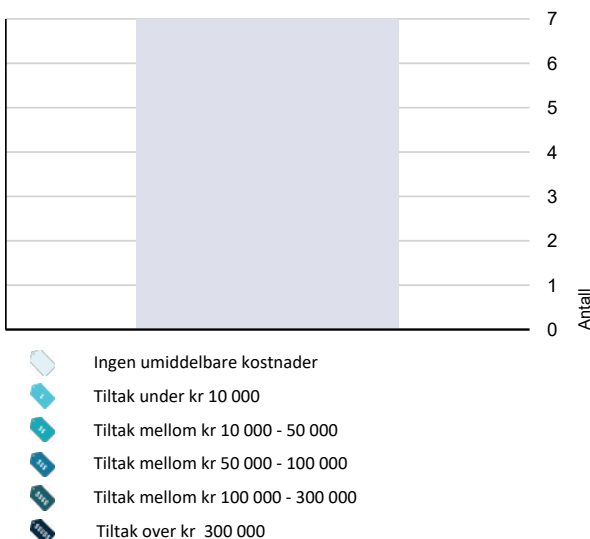
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det vekslende sol og regn og ca 5°.

For Borettslag er følgende presisert i avhendingsloven: Der en bygnings takkonstruksjon, takteking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal skal ikke disse bygningsdelene vurderes.

Dette gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

For gjeldende leilighet vil det si at tak, yttervegger, krypeloft og fellesarealer ikke er tilstandsvurdert.

Ved Befaring 24/10-24 ble arealer oppmålt og lagt inn etter ny areal standard. Fellesformue/gjeld er også oppdatert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Fliser i hall [Gå til side](#)



Innvendig > Radon [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Boligen ble tatt i bruk i 2019, men var ferdigstilt i 2017

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen er ny og har således ikke noe vedlikeholdsbehov pr i dag.
Utvendig målt i 2023

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger med liggende malt kledning.

TG 1 Vinduer

Vinduer som malte vinduer i tre, 2-lags glass

TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert dør med glass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong som trebalkong fundamentert på bakken. Rekkverk i tre. Treplatt med tretrinn ved inngang. Her er også trapp for andreetasjen plassert.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 90cm som var krav på byggetidspunkt. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverkshøyde målt til 90cm

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater som slette malte vegger. himlinger med hvite himlingsplater. Gulv som eikparkett.

TG 2 Fliser i hall

Fliser på gulv i hall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen fliser foran dør til bod har "bom" eller hul lyd når de bankes på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

"bom" i fliser angir at de ikke har full limdekking under og de kan med dette løsne over tid eller lettere få skade ved tung belastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som støpt gulv på grunn. Varmekabler i gulv i hall. Målt ca 5mm høydeavvik i gulv i stue, noe som er bra.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med glassplate under. Tilkoblet dobbelløpet pusset pipe, brannplate bak vedovn.



Sotlukestein plassert innenfor feieluke



Vedovn i stue

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører som kvite profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Bereder, vaskemaskin og skyllekum plassert bak skyvedører. Vegghegt toalett dusjkabinett og badinnredning med heldekkende servant. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.



Skylleikum bak skyvedører



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende fugging mellom baderomsplater og sokkellist

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales at det fuges mellom plater og sokkellist.

Om det ønskes dusjet direkte på vegger må vindu beskyttes mot fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Manglende fuging mellom baderomsplater og sokkellist



Vindu plassert i våtsone til dusj

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkel list. Målt 15mm fall på gulv fra terskel til front av dusjkabinett. Elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt fall fra terskel til forkant dusjkabinett er 15mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv som smøremembran av ukjent utførelse. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon av membran. Plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dusjkabinett er ikke mulig å trekke frem for inspeksjon eller renhold av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dusjkabinett er ikke mulig å trekke frem for inspeksjon eller renhold av sluk.



Sluk under kabinett. Lav høyde gjør inspeksjon av klemring vanskelig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant med speil over, høyskap. Vegghengt wc, skyllekum nedfelt i skap og kran avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dagens spalte under dørblad gir for liten luftmengde i hht dagens krav. For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket. Anbefalt åpning under dørblad til bad er 15 til 20mm

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres bedre tilluft åpning til bad

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Liten åpning under dørblad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull til vegg bak dusj. Måling ga ingen utslag på fukt i konstruksjonen. Målt under 6v%.



Måling ga ingen utslag på fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvask kum i stål. Integrerte hvitevarer slik som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Plater på vegg bak benkeplate for enklere renhold.



Kjøkken



Koketopp er knust, men kunde har ny liggende som blir montert før overtakelse. Har da ikke satt TG2 på denne

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør som rør-i-rør med samleskap plassert i vegg på bad. Kursfortegnelse foreligger.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra servanter. Øvrige avløpsrør av ukjent type, siden disse er skjult i vegger. TG er satt basert på alder.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregat plassert innerst i bod.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

200ltr bereder fra byggeår. Plassert bak skyvedører på bad.

! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe luft/luft montert i stue.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Samsvarserklæring fra dette foreligger. Bereder tilkoblet elnettet med bryter

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.
2019
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 Nyinstallasjon er fra 2017.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?
Ukjent
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



Ryddig sikringsskap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker plassert på bod og seriekoblede brannvarslere i boligen.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Grunnmur som isolerte ringmurselementer. Det er noe manglende fuging av skjøter på plater på ringmur. Enkelte taknedløp var ikke tilkoblet rør for bortledning av vann fra murer.

Det er ikke satt TG på disse punktene siden de er Borettslagets ansvar, disse har heller ikke noen stor innvirkning på andelshavers leilighet.



Manglende fuging av grunnmur

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/77 m²

Tomannsbolig: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Gang, 2 Bod, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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 andelsbolig

Kr 3 000 000

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 uten fradrag

2 800 000

Tillegg for andel fellesformue	+	29 700
Frادrag for andel felles gjeld	-	1 977 918

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. 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 Bokfinkveien 9B ,8907 BRØNNØYSUND 102 m² 2016 3 sov	09-03-2022	1 200 000	1 320 000	2 109 441	3 429 441	33 622
2 Bokfinkveien 3B ,8907 BRØNNØYSUND 106 m² 2013 3 sov	21-04-2022	1 000 000	1 350 000	2 109 441	3 459 441	32 636
3 Ringveien 90B ,8907 BRØNNØYSUND 102 m² 2008 3 sov	19-05-2021	1 100 000	1 100 000	1 408 652	2 508 652	24 595
4 Ringveien 95A ,8907 BRØNNØYSUND 106 m² 2005 3 sov	07-04-2021	1 550 000	1 510 000	1 025 999	2 535 999	23 925
5 Klauvmarka 11 ,8907 BRØNNØYSUND 71 m² 2006 3 sov	24-06-2020	800 000	780 000	899 739	1 679 739	23 658
6 Husholmbukta 8B ,8907 BRØNNØYSUND 133 m² 1995 3 sov	29-05-2022	3 000 000	3 100 000		3 100 000	23 308
7 Ringveien 95D ,8907 BRØNNØYSUND 101 m² 2005 3 sov	08-09-2021	1 230 000	1 180 000	1 025 999	2 205 999	21 842

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

Årlige kostnader

Rente på felles gjeld pr 23.09.2024	Kr.	111 108
Felleskostnader	Kr.	59 064
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	170 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 760 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 760 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

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

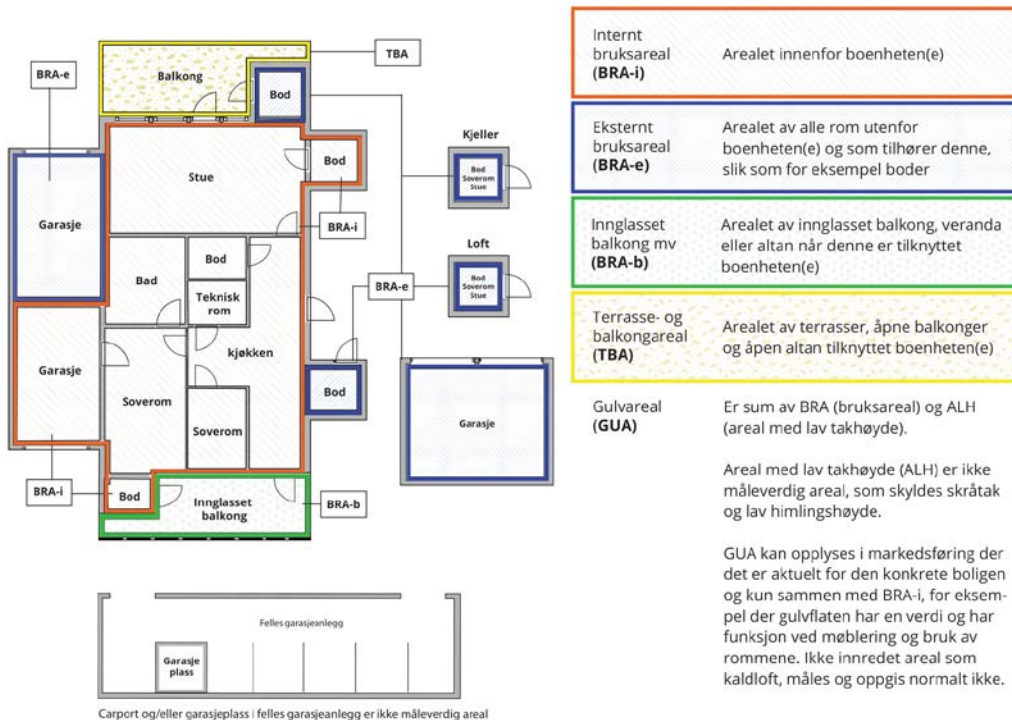
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	77	5		82	25
SUM	77	5			25
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bod , Bad/vaskerom	Sportsbod	

Kommentar

Balkong utenfor stue på ca 10m² Balkongen er overbygget.
Platt ved inngangen på ca 15m²

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass og bod i carport på tilsammen 19m². Av dette utgjør boden ca 5m²

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	74	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2023	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Harold Jeffrey Cook	Kunde
	Kirsten Harriet Cook	Kunde
24.10.2024	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Harold Jeffrey Cook	Kunde
	Kirsten Harriet Cook	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	175		0	5616.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringveien 86 A

Hjemmelshaver

Kløvertoppen Borettslag

Kommentar

Areal gjelder for hele borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KLØVERTOPPEN BORETTSLAG	992912979		Mobo Helgeland Bbl	Cook Harold Jeffrey, Cook Kirsten Harriet

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	5 000	811 000	29 700 31.12.2022	1 977 918 23.09.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	424 465	Samlet innskuddskapital:	100 000
Kortsiktig gjeld (-)	- 68 062	Langsiktig gjeld (+):	+ 25 239 484
Disponible midler:	356 403	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	25 339 484

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kløvermarka, Brønnøysund.
Ca 3,7 km nord for Brønnøysund sentrum. Det er kort vei til matbutikker, lekeområde og Kløvermarka barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Veier og parkering intern på eiendommen tilhører borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Kløvermarka. Reguleringsformål boliger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfalterte uteområder og grøntareal mellom boliger som plen.

Carport/bod

Fremlagte byggetegning som er fremlagt for Carport stemmer ikke med carport. Boder er ikke inntegnet på tegning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 240 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2023		Gjennomgått	7	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SE1107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Carport og sportsbod

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn
Harold Jeffrey Cook
Selger 2: fornavn og etternavn
Kirsten Harriet Cook
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Ringveien 86A	8907	Brønnøysund
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen
2019. August		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Side 7

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Carport
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted Brønnøysund	Selger 1: dato 19.02.26	Selger 1: underskrift R. H. Cook
Selger 2: sted Brønnøysund	Selger 2: dato 19.02.26	Selger 2: underskrift [Signature]
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lars Helge Fresvik

Dato utkjørt: 23.09.24 Side 1 av 3

Kløvertoppen borettslag	Vår ref.:	75/1	Fødselsdato eier:	09.11.1930
Ringveien 86 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	30.03.1938
8907 BRØNNØYSUND	Eiere:	Harold Jeffrey Cook, Kirsten Harriet Cook		
Organisasjonsnr:	992 912 979	Andelsnr:	1	

1: Felleskostnader

Tot. innnev. måned: 14 181

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 922
	A-konto rente	9 259

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 977 918	Gjeld siste årsoppg.	1 980 829
Klient ajourf. lån:	18 508 903,56	Klient gj. s. årsoppg.	17 298 677

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366865075, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 23.09.2024: 8 604 750

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2009Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.12.2058)

Flytende rente fra 30.03.2023

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånenummer: 12126669303, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 23.09.2024: 3 937 884

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2023Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånenummer: 12138216738, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 23.09.2024: 3 808 000

Andel av saldo: 1 904 000

Første termin: 30.12.2019Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.12.2048)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 4 305,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16362318193, DNB Bank ASA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lars Helge Fresvik

Dato utkjørt: 23.09.24 Side 2 av 3

Kløvertoppen borettslag	Vår ref.: 75/1	Fødselsdato eier: 09.11.1930
Ringveien 86 A	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 30.03.1938
8907 BRØNNØYSUND	Eiere: Harold Jeffrey Cook, Kirsten Harriet Cook	
Organisasjonsnr: 992 912 979		

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 23.09.2024: 638 931
Andel av saldo: 53 244
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2032)
Flytende rente
Vedlikehold

Lånenummer: 16366464143, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 23.09.2024: 248 089
Andel av saldo: 20 674
Første termin: 30.12.2022Første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2042)
Flytende rente
Vedlikehold

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ivar Johansen
Adresse: Ringveien 88 B
Postnr/-sted: 8907 BRØNNØYSUND
Telefon: Mob.: 91831701
E-post: rufus.johansen@gmail.com

6: Ligning - 2022

Annen formue:	29 700	Gjeld:	1 986 623	Andre inntekter:	296
		Utgifter:	50 605		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	811 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2017
Gårds/bruksnr: 106/175
Bygningstype: 2-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 5617

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP563292
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2017		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vedfyring + strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lars Helge Fresvik

Dato utført: 23.09.24 Side 3 av 3

Kløvertoppen borettslag	Vår ref.:	75/1	Fødselsdato eier:	09.11.1930
Ringveien 86 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	30.03.1938
8907 BRØNNØYSUND	Eiere:	Harold Jeffrey Cook, Kirsten Harriet Cook		

Organisasjonsnr: 992 912 979

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Ja Kategori: Leilighet

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Ren Røros Digital vedrørende kabel-tv og internett

Ved salg avregnes renter og avdrag på lån IN ordning

VEDTEKTER

for Kløvertoppen borettslag org nr. 992 912 979 tilknyttet MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 16.03.08, sist endret på generalforsamling møte den 27.04.16

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kløvertoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Brønnøy kommune og har forretningskontor i Rana kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen

en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom

boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Borettslaget kan ha individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning).

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer. Styret kan ha 3. varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR KLØVERTOPPEN BORETTSLAG

UTARBEIDET 10.11.10 jf GENERALFORSAMLING VEDTAK 23.06.10

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere, gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksvifter på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Andelseierne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres < på angitte plasser og etter faktisk beskrivelse, når dette

foreligger>. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

De som er tildelt garasje/carport tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Så lenge Kløvertoppen er under utbygging vil det være nødvendig å benytte noen av carportene til lagring av materiell. Derfor må ikke ledige carporter benyttes til lagring/hensetting av materiell som tilhører noen av beboerne.

Det er også viktig at alle beboerne bidrar til å påse at barn ikke fristes til å benytte disse arealene til oppholds og eller lekeområde. De kan skade seg selv eller sine klær.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

#####

Disse regler er utformet i samsvar med intensjoner i NBBL-dok nr. 2.06, sist endret 03.07.2007, og drøftet i generalforsamlingen 23.06.2010.

Innkalling til generalforsamling i Kløvertoppen borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 18.04.2023 18:00 i Cafekred,
Storgata 61

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av stemmeberettigede
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2022 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Vikelse for obligasjon NOK 300.000,-
- 4.2 Økt løpetid lån 1212.66.69303

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlem for 2 år
- 5.3 Varamedlem for 1 år
- 5.4 Valgkomite for 1 år
- 5.5 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen velges: ...

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Forslag til vedtak: Av lagets andelseiere møtte .. personer, av disse .. med stemmerett. Det forelå .. fullmakter.

Til sammen .. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Vikelse for obligasjon NOK 300.000,-

Vikelse for obligasjon NOK 300.000,-

Forslag til vedtak: Fellesobligasjonen viker prioritet for ny obligasjon i DNB på 300.000,-

4.2 Økt løpetid lån 1212.66.69303

Nedbetalingstiden på lån 1212.66.69303 søkes forlenget med 10 år.

Forslag til vedtak: Nedbetalingstiden på lån 1212.66.69303 søkes forlenget med 10 år.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Maria Gregersen

Jonas Formo Einarsen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Wanda Smalsundmo

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

.....
.....

5.5 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

Generalforsamlingen kan velge 2 delegater og 2 varadelegater. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

Forslag til vedtak: Som delegater velges:

..
..

Som varadelegater velges:

..
..

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 04.05.2022 til tirsdag 18.04.2023.

Forslag til vedtak: Det betales styregodtgjørelse på kr 15.000,- med fordeling kr 7.500,- til styreleder og kr 3.750,- til hvert av styremedlemmene.

Årsrapport Kløvertoppen borettslag 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Ivar Johansen
Styremedlem, Maria Gregersen
Styremedlem, Jonas Formo Einarsen
Varamedlem styre, Wanda Smalsundmo

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 1 kvinne.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

MØTEVIRKSOMHET

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter, hvorav 8 protokollerte saker har blitt behandlet.

STYRETS AKTIVITET

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet/jobbet med i 2022 :

- Innhenting av tilbud på ladeinfrastruktur for elbil, lys og stikk
- Refinansiering av NIBOR lån og et ordinært huslån
- Godkjenning av andelseiere
- Budsjett for 2023
- Finansiering av ladeinfrastruktur og maling av bolig 86 a og b
- Planlegging av generalforsamling
- Økning av felleskostnader
- Styrehonorar
- Graving av grøft og nedlegging av trekkør for ladeinfrastrukturen
- Rehabilitering av yttervegg og vindu i bolig 94 b

STYRETS VIDERE ARBEID

Styret har ingen planer om større vedlikeholdsprosjekter for året utenom det som ansees som normal drift og vedlikehold.

Det skal for året gjennomføres oppfølging av det malerarbeidet som gjenstår.

Lagets drift og økonomi

Kløvertoppen borettslag består av 12 leiligheter og ligger i Brønnøy kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563292.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 25.01.2023

For Styret i Kløvertoppen borettslag

Ivar Johansen
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.01.2023

Resultatregnskap 2022 Kljvertoppen borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		566 784	545 184	545 184	708 739
IN andel renter og avdrag		435 299	349 681	500 150	726 933
Andre inntekter		9 965	0	0	0
Sum inntekter		1 012 048	894 865	1 045 334	1 435 672
KOSTNADER					
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	765	0	0	0
Styrehonorar	2	15 000	0	0	15 000
Avskrivninger	3	5 817	5 817	5 816	5 816
Revisjonshonorar	4	2 938	2 838	4 000	4 000
Forretningsfjrrerhonorar		57 889	56 928	57 552	59 279
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	0	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelag		8 800	9 200	6 400	6 400
Drift/vedlikehold	5	93 222	52 840	100 000	100 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	0	0	2 000	2 000
Kabel-tv/internett		71 856	71 856	71 856	71 856
Forsikringer		49 741	47 372	49 741	53 124
Kommunale avgifter		205 047	191 707	199 133	205 271
Fellesstrøm		6 251	5 992	6 500	6 500
Verktøy, driftsmateriell, inventar		579	829	2 500	2 500
Kontorrekvisita, trykksaker		548	580	600	600
Telefon og porto		291	414	700	700
Drift maskiner		1 114	3 085	1 100	1 100
Andre driftskostnader	6	2 345	7 489	1 800	1 800
Sum kostnader		523 770	456 946	510 698	536 946
DRIFTSRESULTAT		488 278	437 919	534 636	898 726
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		3 554	53	800	800
Rentekostnader		457 820	363 534	516 083	689 431
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-454 265	-363 481	-515 283	-688 631
RESULTAT		34 012	74 438	19 353	210 095
Overført til dekning av udekket tap		34 012	74 438	0	0

Balanse 2022 KInvertoppen borettslag orgnr: 992 912 979

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	2 296 000	2 296 000
Bygninger	8	21 952 000	21 952 000
Andre anleggsmidler	3	15 996	21 813
Sum anleggsmidler		24 263 996	24 269 813
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		37 554	8 657
Periodisering kostnader		53 125	49 741
Kundefordringer		0	50
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		333 786	127 315
Sum omløpsmidler		424 465	185 763
SUM EIENDELER		24 688 461	24 455 575

Balanse 2022 KInvertoppen borettslag orgnr: 992 912 979

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		100 000	100 000
Udekket tap		-719 086	-753 098
Sum egenkapital	9	-619 086	-653 098
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	17 394 234	17 199 807
Annen langsiktig gjeld	10	1 271 250	1 271 250
Borettsinnskudd	11	6 574 000	6 574 000
Sum langsiktig gjeld		25 239 484	25 045 057
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		912	374
Mellomregning		54	442
Leverandørgjeld		63 229	51 074
Pålypte renter		3 867	11 726
Sum kortsiktig gjeld		68 062	63 616
Sum gjeld		25 307 546	25 108 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 688 461	24 455 575
Pantstillelser	12	25 239 484	25 045 057

KInvertoppen borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Ivar Johansen
Styreleder

Maria Gregersen
Styremedlem

Jonas Formo Einarsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om ³ regnskap og ³ beretning i borettslag og god regnskapsskikk. Sjøreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgdgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	765	0
Sum	765	0

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonoraret er kr 15 000,-. Herav kr 7 500,- til styreleder.

Note 3 - Eiendeler

	Plenklippertraktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 900
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 904
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 996
i rets avskrivninger :	5 817
Anskaffelses ³ r :	2019
Antatt levetid i ³ r :	6

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er p³ kr 2 938,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Drift/Vedlikehold

	2022	2021
6601 Drift/vedlikehold bygg	59 326	46 012
6603 Drift/vedlikehold elektro	13 289	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	10 606	6 828
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	93 222	52 840

Drift/Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6390 Andre driftskostnader	199	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	167
7720 Generalforsamling	800	0
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	0	6 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 346	1 322
Sum	2 345	7 489

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2008 for kr 2 296 000,-

Note 8 - Bygninger

Navn	Ansk.kost IB	Tilgang	Regnsk.verdi UB	Kjøpsår
Bygninger	21 952 000		21 952 000	2009/2013/2019
Sum bygninger	21 952 000		21 952 000	

Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 9 - Egenkapital

	2022	2021
Andelskapital	100 000	100 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-753 098	-827 536
i rets resultat	34 012	74 438
Sum egenkapital pr. 31.12.	-619 086	-653 098

Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 20 pr. 31.12.22. Styret har inngått avtale med Nordbohus Bernhard Olsen AS om innløsning av 8 andeler. Andelene er ikke knyttet til boliger, og det skal ikke foretas betaling for innløsningen. Etter sletting av andelene vil borettslaget bestå av 12 andeler som alle er knyttet til bolig i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Bygning	Bygninger	Bygninger	Vedlikehold	Vedlikehold
L ³ nenummer:	12138216738	12126669303	82104979196	16362318193	16366464143
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2019	2013	2009	2020	2022
Rentesats:	3.85 %	3.85 %	4.21 %	3.85 %	3.85 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	3 mnd NIBOR + 0,95%	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048	30.06.2043	30.12.2058	30.06.2032	30.06.2042
Opprinnelig l ³ nebelnp:	3 808 000	3 990 000	24 031 500	900 000	260 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 808 000	3 990 000	8 604 750	797 057	0
Avdrag i perioden:	0	0	0	65 573	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	260 000
L ³ nesaldo 31.12:	3 808 000	3 990 000	8 604 750	731 484	260 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	3 808 000	3 351 296	8 604 750	381 659	211 517
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 271 250	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	1 271 250	0	0
Sum pantegjeld for l ³ n:	3 808 000	3 990 000	9 876 000	731 484	260 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12126669303	2	1 995 000	3 990 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12138216738	2	1 904 000	3 808 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16362318193	12	60 957	731 484
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16366464143	12	21 667	260 004
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 82104979196	4	1 336 500	5 346 000
	1	1 271 250	1 271 250
	2	993 750	1 987 500
Forventet m ³ nedlig rkning av fellesutgifter ved fjrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. rkning
L ³ n 12126669303 har fjrste avdrag 30.12.2023 med kr 65 344	2	1 995 000	5 445
L ³ n 12138216738 har fjrste avdrag 30.06.2029 med kr 62 364	2	1 904 000	5 197
L ³ n 16366464143 har fjrste avdrag 30.06.2023 med kr 4 418	12	21 667	61
L ³ n 82104979196 har fjrste avdrag 30.06.2029 med kr 143 413	4	1 336 500	3 713
	1	1 271 250	3 531
	2	993 750	2 760

Pantegjeld

IN-13 n

IN-13 n (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 Borettsinnskudd	6 574 000	6 574 000
Sum	6 574 000	6 574 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 24 248 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 25 239 484,-.

Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	122 147	110 671
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	34 012	74 438
Tilbakeføring avskrivninger	5 817	5 817
Avdrag langsiktige lån	-65 573	-68 779
Opptak av langsiktig gjeld	260 000	0
B. i rets endring disponible midler	234 256	11 476
C. Disponible midler	356 403	122 147
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	424 465	185 763
Kortsiktig gjeld	-68 062	-63 616
Disponible midler	356 403	122 147

Resultat og balanse med noter for Kløvertoppen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kløvertoppen borettslag

Styreleder	Ivar Johansen (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Jonas Formo Einarsen (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Maria Gregersen (sign.)	08.03.2023



Til generalforsamlingen i Kløvertoppen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kløvertoppen borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA



Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Mo i Rana, 17. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Silja Eriksen".

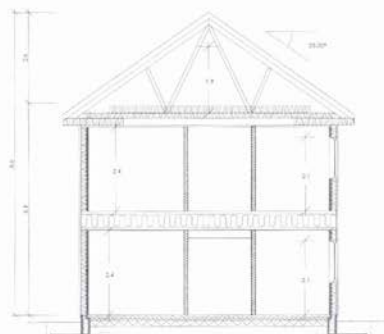
Silja Eriksen
Statsautorisert revisor



1. ETASJE



2. ETASJE



SNITT A-A

SG-IU Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I Sikkerhetsglass innside
SG-U Sikkerhetsglass utside

Målingsetning på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

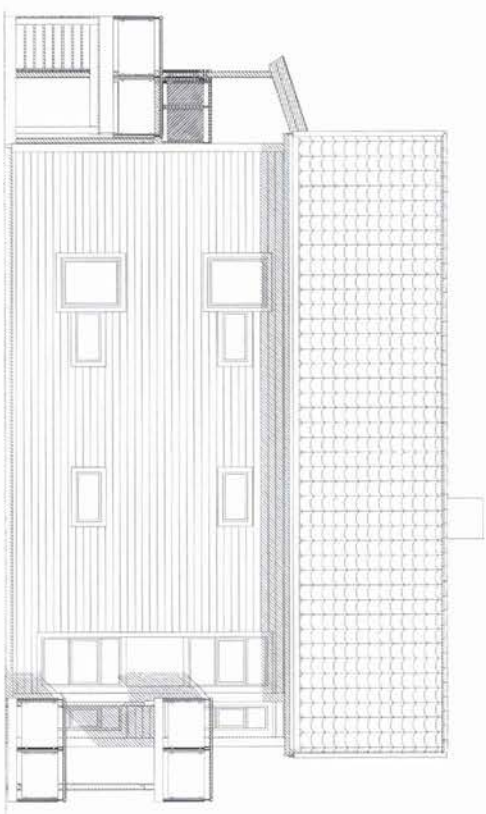
PR. LEIUGHET

AREAL	BPA	F-figm
Direktighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1. etg.	77.0	73.6
Lotplan/2. etg.		
Garasje/Utv. bod		
Apert overb. areal		
SUM Hovedleilighet	77.0	73.6
Loft bredde ved 1.5m høyde		
Bygget areal, BYA	108.0	TOTALT
Diverse		

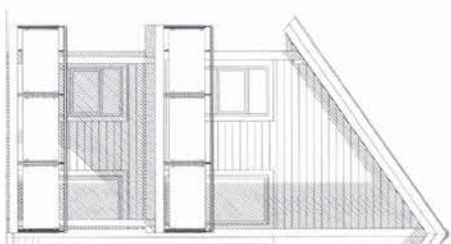
Sportsbod (5m²) med trinnfri atkomst forutsettes bygd samtidig med bolig

E-1

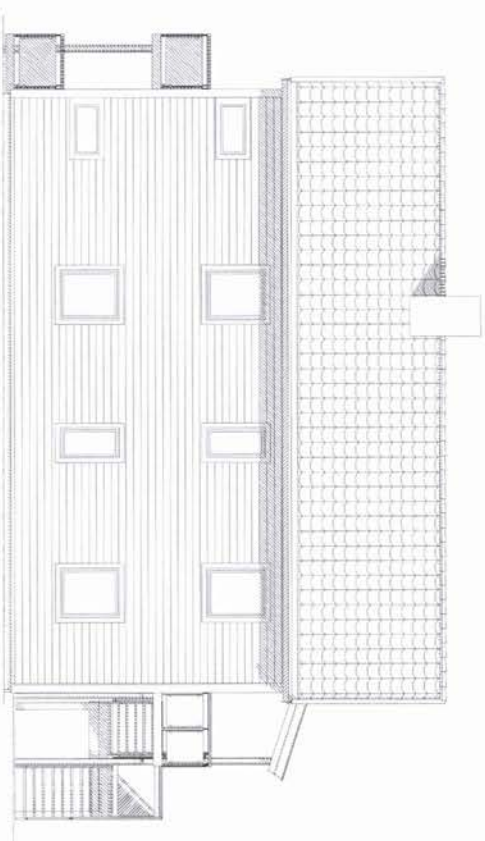
Rev. nr.	Rev. nr.	Rev. nr.	Rev. nr.
1	2	3	4
2	3	4	5
3	4	5	6
4	5	6	7
5	6	7	8
6	7	8	9
7	8	9	10
8	9	10	11
9	10	11	12
10	11	12	13
11	12	13	14
12	13	14	15
13	14	15	16
14	15	16	17
15	16	17	18
16	17	18	19
17	18	19	20
18	19	20	21
19	20	21	22
20	21	22	23
21	22	23	24
22	23	24	25
23	24	25	26
24	25	26	27
25	26	27	28
26	27	28	29
27	28	29	30
28	29	30	31
29	30	31	32
30	31	32	33
31	32	33	34
32	33	34	35
33	34	35	36
34	35	36	37
35	36	37	38
36	37	38	39
37	38	39	40
38	39	40	41
39	40	41	42
40	41	42	43
41	42	43	44
42	43	44	45
43	44	45	46
44	45	46	47
45	46	47	48
46	47	48	49
47	48	49	50
48	49	50	51
49	50	51	52
50	51	52	53
51	52	53	54
52	53	54	55
53	54	55	56
54	55	56	57
55	56	57	58
56	57	58	59
57	58	59	60
58	59	60	61
59	60	61	62
60	61	62	63
61	62	63	64
62	63	64	65
63	64	65	66
64	65	66	67
65	66	67	68
66	67	68	69
67	68	69	70
68	69	70	71
69	70	71	72
70	71	72	73
71	72	73	74
72	73	74	75
73	74	75	76
74	75	76	77
75	76	77	78
76	77	78	79
77	78	79	80
78	79	80	81
79	80	81	82
80	81	82	83
81	82	83	84
82	83	84	85
83	84	85	86
84	85	86	87
85	86	87	88
86	87	88	89
87	88	89	90
88	89	90	91
89	90	91	92
90	91	92	93
91	92	93	94
92	93	94	95
93	94	95	96
94	95	96	97
95	96	97	98
96	97	98	99
97	98	99	100



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Husstype Garasje 6		Tegning	
Mål: 1 : 100 Tegnr. PLAN Dato: 07.07.2008 Arkiv: N:27		Børre tegning til: Bernt Nordbøhus AS Eilevllingst. kfr. Lev an krossverk av 12.5.1961.	
Byggherrens : Kommune :		Tlf. 75 12 88 22 Fax 75 12 88 40 8607 Mo i Rana NORDBOHUS	
Byggherrens : Kommune :		Rev. : Rev. :	
Dato: 07.07.2008 Kontr. :		E-5	

Side elevation of the garage. The roof is gabled with a 15.0° pitch. The car is shown with a width of 2000 and a height of 3000.

Front elevation of the garage. The roof is gabled. The car is shown with a width of 2000 and a height of 3000.

Top plan view of the garage. The car is shown with a width of 2000 and a height of 3000. The roof structure is shown with a width of 2000 and a height of 3000.

Side elevation of the garage. The roof is gabled with a 15.0° pitch. The car is shown with a width of 2000 and a height of 3000.

Front elevation of the garage. The roof is gabled. The car is shown with a width of 2000 and a height of 3000.

Top plan view of the garage. The car is shown with a width of 2000 and a height of 3000. The roof structure is shown with a width of 2000 and a height of 3000.

GODKJENT SAK
 Brønnøy kommune
 14.7.08
 SAK 290,2 m²



Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Nordbohus Bernhard Olsen AS
Postboks 608
8607 MO IRANA

Vår ref.:

2015/4306-6

Saksbehandler:

Bjørn Øystein Østbakken, direkte tlf.: 75012047

Dato:

01.09.2017

**Godkjent søknad om ferdigattest. Tomannsbolig
Ringveien 86A og 86B. G/bnr 106/175**

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Igangsettingstillatelse er gitt i sak 242/12 Jfr. Sak 376/15

Gjelder: Nyoppført horisontaldelt tomannsbolig

Byggested: Ringveien 86A og 86B, 8907 Brønnøysund

Tiltakshaver: Bernhard Olsen AS

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

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

Merknader: Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn.

Med hilsen

Bjørn Øystein Østbakken
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:
Teknisk for oppfølging

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØY SUND

Besøksadresse:

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

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

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Brønnøy

J.nr. 06/1922
Målebrev nr. 07/01
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	106	175	
	Bruksnavn/adresse Ringveien 86-98		
Areal	5619.4 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	2.2.2007		
Rekvirent	Brønnøy tomteselskap AS	Gnr. 106	Bnr. 124
Bestyrer	Anita Samuelson		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr. 106, Bnr. 124. Parsellen er gått ut i henhold til reguleringsplan for Kløvermarka. Parselen er koordinatbestemt i NGO, målt med RT-GPS.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	05.02.2007	 Anita Samuelson	 Tony E. Grimstad

GAB

Registreringsstempel REGISTERT I G.A.B. 27 FEB. 2007 BRØNNØY KOMMUNE
--

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel TINGLYST 01 MARS 2007 BRØNNØY TINGRETT DAGBOKNR.: 519
--

Påtegninger (rettelser o.l.)

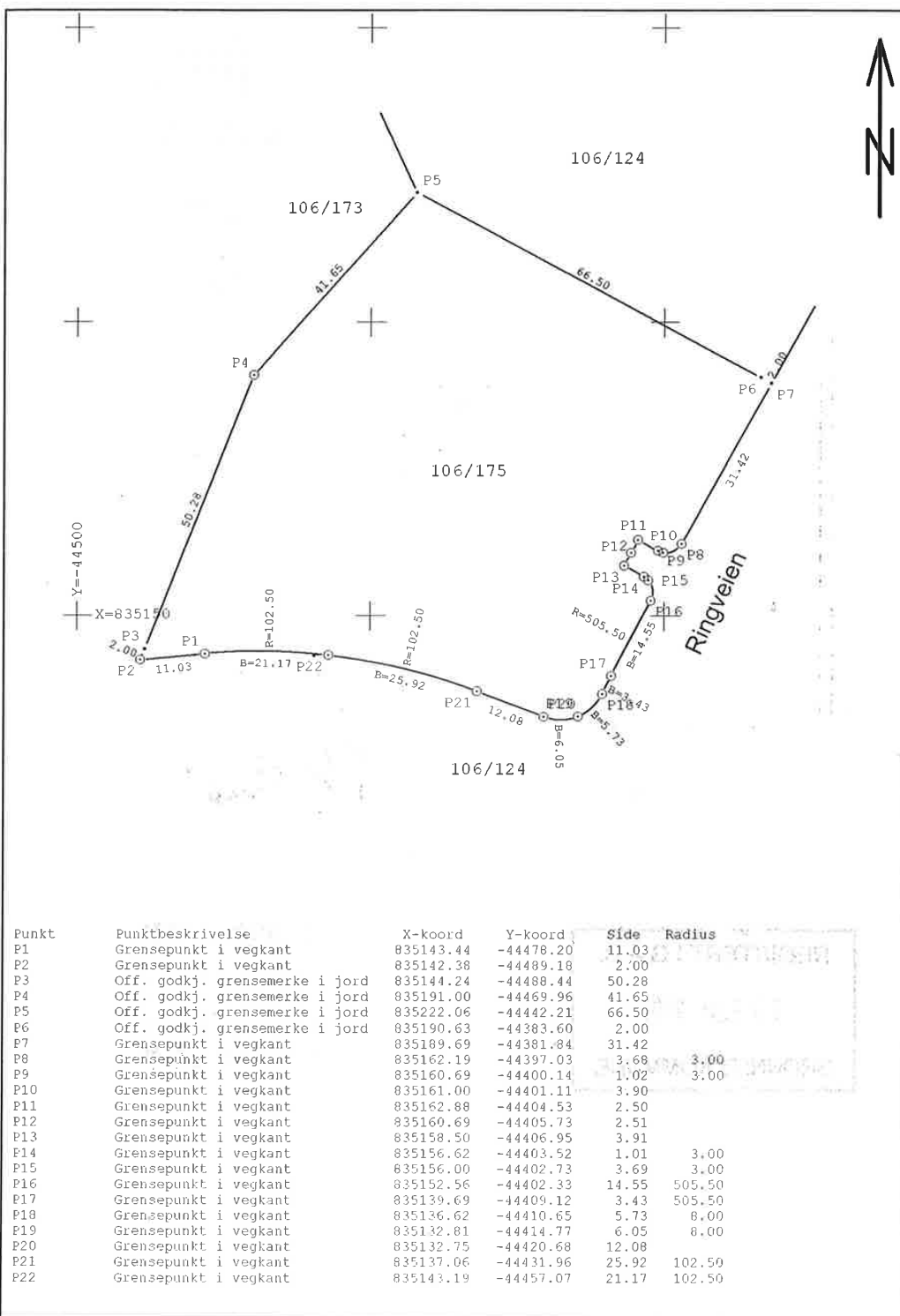
--

Gnr 106	Bnr 175	Festenr
Representasjonspunkt X 835176 Y -44440		
Kartblad DG174-1-01	X	Landsnett
Målestokk 1: 1000	Areal 5619.4	m ²

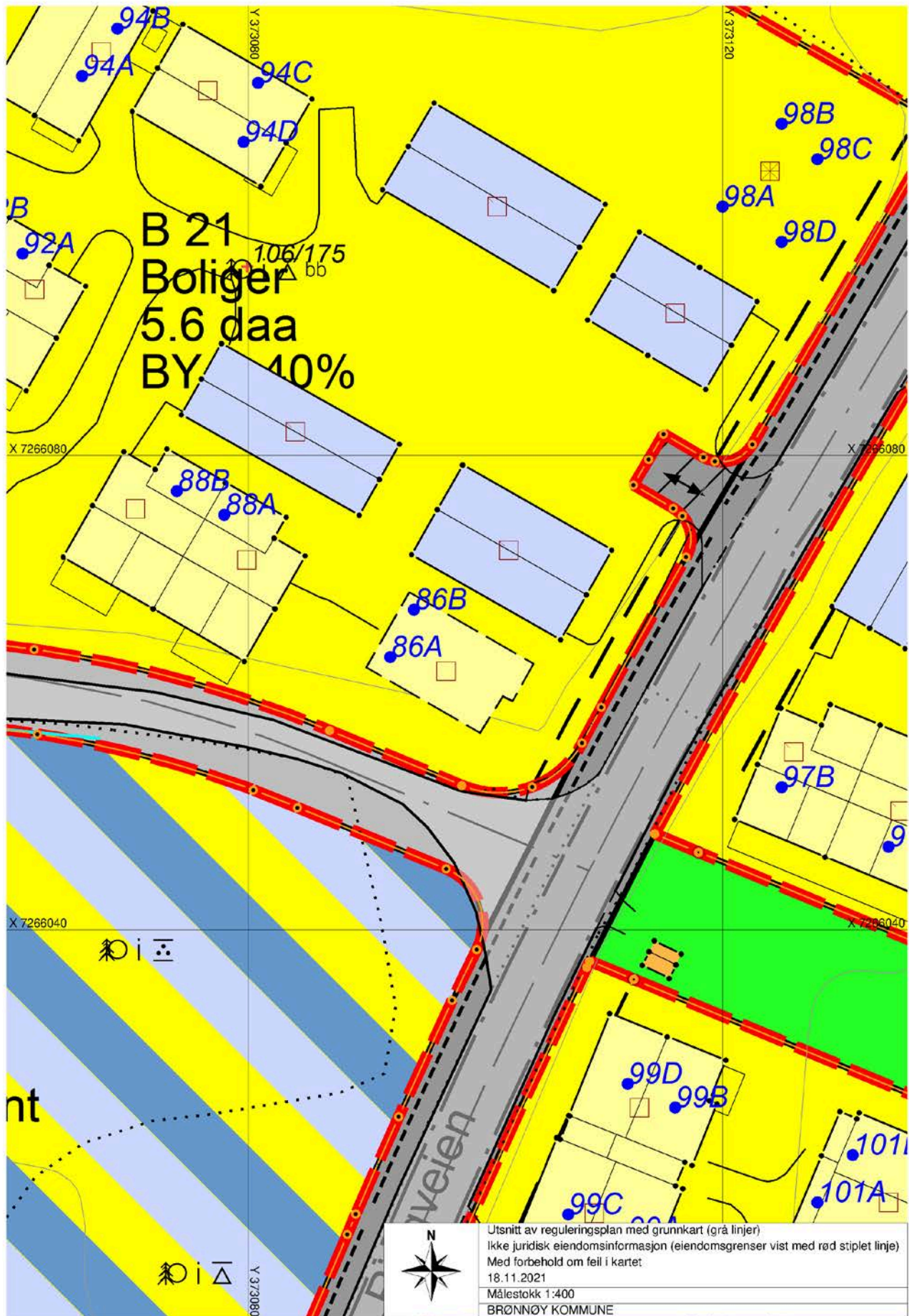
MÅLEBREVKART

Jnr
06/1922

Målebrev nummer
07/01



GIS/LINE Målebrev



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN KLØVERMARKA.
DATERT 24.08.01 rev. 14.01.02

*Endring jf. vedtak av 17.03.2004 i Det faste utvalg for plansaker, sak 11/04.**

*Endring jf. vedtak av 06.07.2005 i Det faste utvalg for plansaker, sak 31/05.***

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å sikre en helhetlig og fleksibel utvikling av Kløvermarka med hensyn til byggeområder, vegføringer, gangtraseer og friområder.

§ 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 Bygeområder.

Boliger m/tilhørende anlegg. (B1b–5 og B7-29)
Blokkbebyggelse. (B6)
Terrassehus. (B1a)
Barnehage. (OB1)

2.2 Offentlige trafikkområder.

Kjørevei.
Gang- og sykkelvei. (G/S1-4)
Gatetun. (GT1-3)
Torg. (T1)
Parkeringsplass. (P1-2)
Havneområde (landdel). (SPH1)
Havneområde i sjø. (SPH2)

2.3 Friområder.

Park, turveg, lek. (FR1–4)
Friområde i sjø. (FRS1)

2.3 Fareområder.

Høyspenningsanlegg.

2.4 Spesialområder.

Frisiktsone ved vei
Klimavernsone. (SPV1-2)

2.5 Fellesområder.

Felles avkjørsel. (FE5-6)
Felles lekeareal for barn. (FE1-4)

2.6 Kombinasjon av formål innen samme område eller samme bygning.

Kombinert formål bolig, kontor og forretning. (BFK1-6)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal for parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.
- 3.2 For planens såkalte stortomter, B7-16, B17-19, B21-25, B27 samt BFK1- BFK6 skal det før utbygging igangsettes foreligge godkjent prosjektplan for den aktuelle tomt. Avgrensning av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling.

Prosjektplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering / høyde / møneretning / takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel / parkering og overordnet vegetasjon. Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (min. 5 m²/boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanens øvrige grønnstruktur.

Det skal legges vekt på å ivareta sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig.

Prosjektplanen skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

- 3.3 Stortomtområdene B9-15, B17-19 og B27 kan bygges i samsvar med prinsippene illustrert på vedlagt eksempel Alt. I, II, IIb og III.
Stortomtområdene B21-25 skal bygges ut i samsvar med prinsippene illustrert på vedlagt eksempel Alt. II, IIb og III.

Byggegrenser.

- 3.4 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot kjøreveger. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.
- 3.5 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres inntil fortauskant/gatekant. Dette skal i så fall framgå av prosjektplan.

Byggehøyder.

- 3.6 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over ferdig planert terreng lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5.8 m.

Form og fasader.

- 3.7 Med unntak av B1-a, B6 og BFK1-5 skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22° – 40°.
Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning, i samme kvartal eller stortomt skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk. Se for øvrig bestemmelsene under de ulike byggeområder.

Tekniske anlegg/Kiosker.

- 3.8 Pumpestasjoner, mindre transformator kiosker og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe.

§ 4 TERRASSEHUS MED TILHØRENDE ANLEGG. (B1-a)

- 4.1 Arealene skal nyttes til terrassert bebyggelse med tilhørende garasje og evt. uthus.
- 4.2 Bebygd areal må ikke overstige 50 % av tomtearealet.
- 4.3 For feltene B1-a skal mønehøyde ikke overstige kote + 18,0. Dette tilsvarer inntil 4. etg., avtrappende byggehøyde pluss parkeringskjeller.
- 4.4 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av 1,25 parkeringsplass, jfr. kommunens parkeringsvedtekter.

§ 5 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE. (B1-b – B5, B16-b B20-b)

- 5.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende småhus/eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet.
*Innenfor B 20-b kan det tillates sammenkoplete eneboliger, 2 og 2 i rekke.***
- 5.2 Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet for B1-b – B5, B16-b og B20-b.
- 5.3 Der terrenget, etter kommunen sitt skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet kan boligene inneholde 2 boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt enebolig med sekundærleilighet, jfr. byggdetaljblade A330.009.
- 5.4 For feltene B2, B3 og B16-b skal mønehøyde over ferdig planert terreng være maks 7,5 m og maks. gesimshøyde 5,0 m.
- 5.5 For enhver boenhet (sekundærleilighet er unntatt) skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstilling. Dersom det etableres garasjeanlegg uten port, kan kravene om biloppstilling fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert vei til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

§ 6 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE. (B16-a, B16-c og B20-a)

- 6.1 Arealene skal B16-a , B16-c samt B20-a skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Hovedretning(møneretning) skal være parallelt med vei, jfr. reguleringsplanen. Plassering kan fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beskaffenhet.

- 6.2 Bebyggd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet for B16-a, B16-c og B20-a.
- 6.3 Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde 2 boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med sekundærleilighet, jfr. byggdetaljblad A 330.009.
- 6.4 For feltet B16-a skal mønehøyde over ferdig planert terreng være maks.8.3 m og maks gesims 5.8 m.
- 6.5 For felt B16-c skal mønehøyde over ferdig planert terreng være maks. 7.5 m og maks. gesimshøyde 5.0m.
- 6.6 For felt B20-a skal maks. mønehøyde over ferdig planert terreng være 9.0 m og maks gesimshøyde 8.0 m.
- 6.7 For enhver boenhet(sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Dersom det etableres garasjeanlegg uten port, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte høyde over planert terreng er 5.5 m. Maks. gesimshøyde 3.2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert veg til portside være 5.0 m, til langside 2.0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

§ 7 BLOKKBEBYGGELSE. (B6)

- 7.1 Arealene skal nyttes til konsentrert blokkbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg.
- 7.2 Bebyggd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.
- 7.3 Maks. mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overstige 9,75 m. Jfr. tekniske forskrifters § 4-2.
- 7.4 For enhver boenhet skal det settes av 1,25 parkeringsplass, jfr. kommunens parkeringsvedtekter.

§ 8 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG. (B7–B15, B17–B19 og B21–B29)

- 8.1 Arealene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje.
- 8.2 Før utbygging kan skje, skal det i samsvar med fellesbestemmelsenes § 3 punktene 3.1 og 3.2 foreligge godkjent prosjektplan for den enkelte stortomt.
- 8.3 For områdene B21-25 skal maks. mønehøyde over ferdig planert terreng være 9.0 m og maks gesimshøyde 8.0 m.
- 8.4 Bebyggd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet for B7–B15, B17–B19, og B21-B25.

- 8.5 Bebyggd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet for B26-B29.
- 8.6 For område B14-17 og B18-19 skal maks. mønehøyde over ferdig planert terreng være 7,5 m og maks gesimshøyde 5.0 m.
- 8.7 Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde 2 boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med sekundærleilighet, jfr. byggdetaljblad A 330.009.
- 8.8 For enhver boenhet(sekundærleilighet unntatt) skal det på hver stortomt settes av plass for garasje, enten i felles anlegg eller på egen tomt. I tillegg kommer parkeringsbestemmelsenes krav om biloppstillingsplass. Maks. tillatte høyde over planert terreng er 5.5 m. Maks gesimshøyde 3.2 m. Garasjeanlegg og enkeltstående garasjer skal tilpasses stortomtens øvrige bebyggelse med hensyn til form, materialvalg og farge.
- 8.9 *Hensiktsmessig tilgjengelighet mellom Ringveien og fellesområde for lek (FE1) skal sikres ved gangsti asfaltert i en bredde på minimum 1,2 m. Trasé for gangsti kan legges fleksibelt, og skal vises på bebyggelsesplan for enten B11 eller B12 ved byggesøknaden. Gangstien skal være ferdig opparbeidet når boligene tas i bruk.**

§ 9 OFFENTLIGE BYGNINGER MED ANGITT FORMÅL.(OB1)

Barnehage.

- 9.1 Arealet skal nyttes til barnehage med tilhørende uteanlegg, parkering og annet uteareal innenfor offentlige retningslinjer for barnehager.
- 9.2 Bebyggd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet for OB1.

§ 10 BÅTOPPLAG. (N1)

- 10.1 Arealet skal nyttes til felles opplagsplass for båter i hht. tinglyste rettigheter.

§ 11 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL.

Kjørevei.

Gang- og sykkelvei. (G/S1-4)

Gatetun. (GT1-3)

Torg. (T1)

Parkeringsplass. (P1-2)

Havneområde (landdel). (SPH1)

Havneområde i sjø. (SPH2)

- 11.1 Boligfeltet kan ikke bebygges før gangvegssystem mellom Kløvermarka og Salhus sentralskole er etablert, jfr. kommunedelplanen for Salhus- Mosheim og Trælvikområdet.

- 11.2 Samleveg (Klauvmarka og Ringveien) skal i hovedsak være avkjørselsfri, unntatt regulerte avkjørsler til stortomtene, og etableres med fortau. Gatetun etableres også med traseer for gående som skal være adskilt fra kjørende.
- 11.3 Alle trafikkområder skal utformes og bygges i henhold til Statens Vegvesens Vegnormaler.
- 11.4 Formålsgrense for veg er ytterste veggrunn. Denne ligger 1 – 3 meter utenfor vegskulder, evt. i ytre fortauskant m/skulder.
- 11.5 G/S-veg fra Kløvermarka boligfelt til Mosheimkrysset skal være ferdig utbygd før adkomstveg i nord tilknyttes Rv.17.
- 11.6 Avkjørsel fra Rv.17 ved SPK 2 stenges fysisk når planområdet tilknyttes Rv.17, jfr. pkt. 11.5.
- 11.7 Materialbruk, beplantning og møblering skal understreke og legge til rette for variert bruk på torget (T1). Paviljonger/installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger og lignende kan tillates oppført innen torgområdene.
- Havneområde land. (SPH 1).**
- 11.9 Arealene nyttes til kai, molo og opptrekksplass for båter. Fri ferdsel skal tillates over området.
- 11.10 Fylling i sjø skal avsluttes som maskinmur, plastring eller kaifront.

Havneanlegg i sjø. (SPH 2).

- 11.11 Arealene skal nyttes til havn, evt. med småbåtanlegg og flytebrygger/båttutlegg.

§ 12 FRIOMRÅDER. (FR1-4 og FRS1-2)

Parker/Turveger/Anlegg for lek og badeområde.

- 12.1 Arealene skal nyttes til park, turveg, lek og bading, og skal primært tjene som Kløvermarka boligfelts rekreasjonsområder.
- 12.2 I friområder kan det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel. Bygningsmyndighetene kan godkjenne plassering av enkeltstående kommunaltekniske anlegg i disse områdene så som mindre pumpestasjoner og trafo-kiosker.
- 12.3 Lekeplasser og parkområder skal opparbeides samtidig med den omkringliggende bebyggelse og øvrige infrastruktur.

§ 13 SPESIALOMRÅDER. (SPH1-2, SPV1-2 og SPK1-2)

Frisiktsoner.

- 13.1 Innenfor disse områdene som i reguleringsplanen er markert som frisisiktareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

Klimavernsone. (SPV 1 – 2).

- 13.2 Innenfor dette området skal eksisterende vegetasjon, evt. med ny beplantning, skjottes på en måte som gir best mulig skjerming av bebyggelse og utearealer. Bygningsmyndighetene kan godkjenne plassering av enkeltstående kommunaltekniske anlegg i disse områdene så som mindre pumpestasjoner og trafo-kiosker.

§ 14 FELLESOMRÅDER.

Felles avkjørsel. (FE5-6)

- 14.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel til tilgrensende eiendommer.

Felles lekeareal for barn. (FE1-4)

- 14.2 Arealet skal nyttes til felles lekeplass for eiendommer som naturlig grenser, eller sokner til. Lekeplassene skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

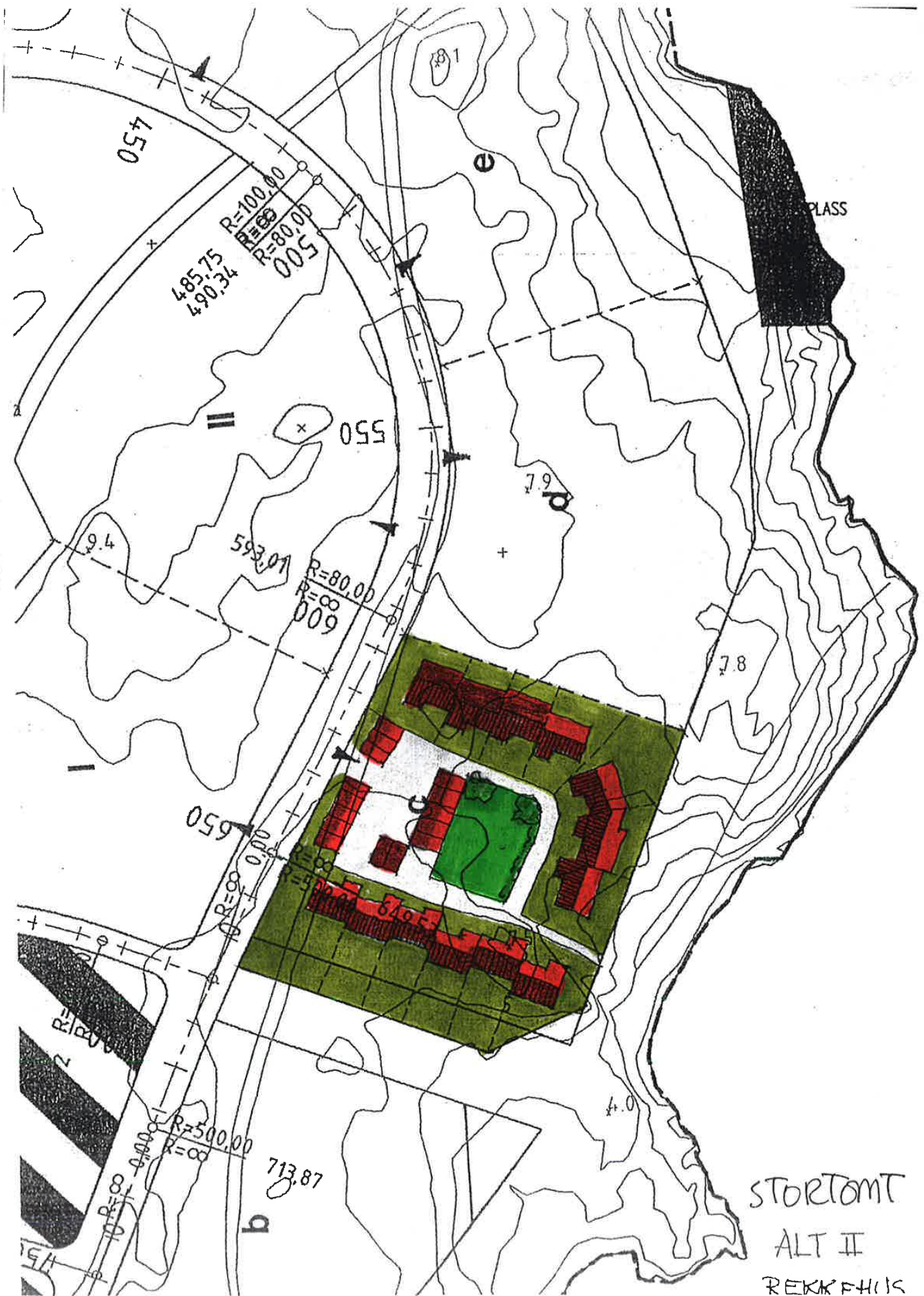
*For FE1 skal naturlig terreng og vegetasjon ivaretas, slik at opparbeiding her vil innebære kun fjerning av piggtråd og rydding av nedfallskvist fra bakken. Dersom slitasje/overbelastning skulle bli et problem i framtiden, må revitaliserende tiltak vurderes.**

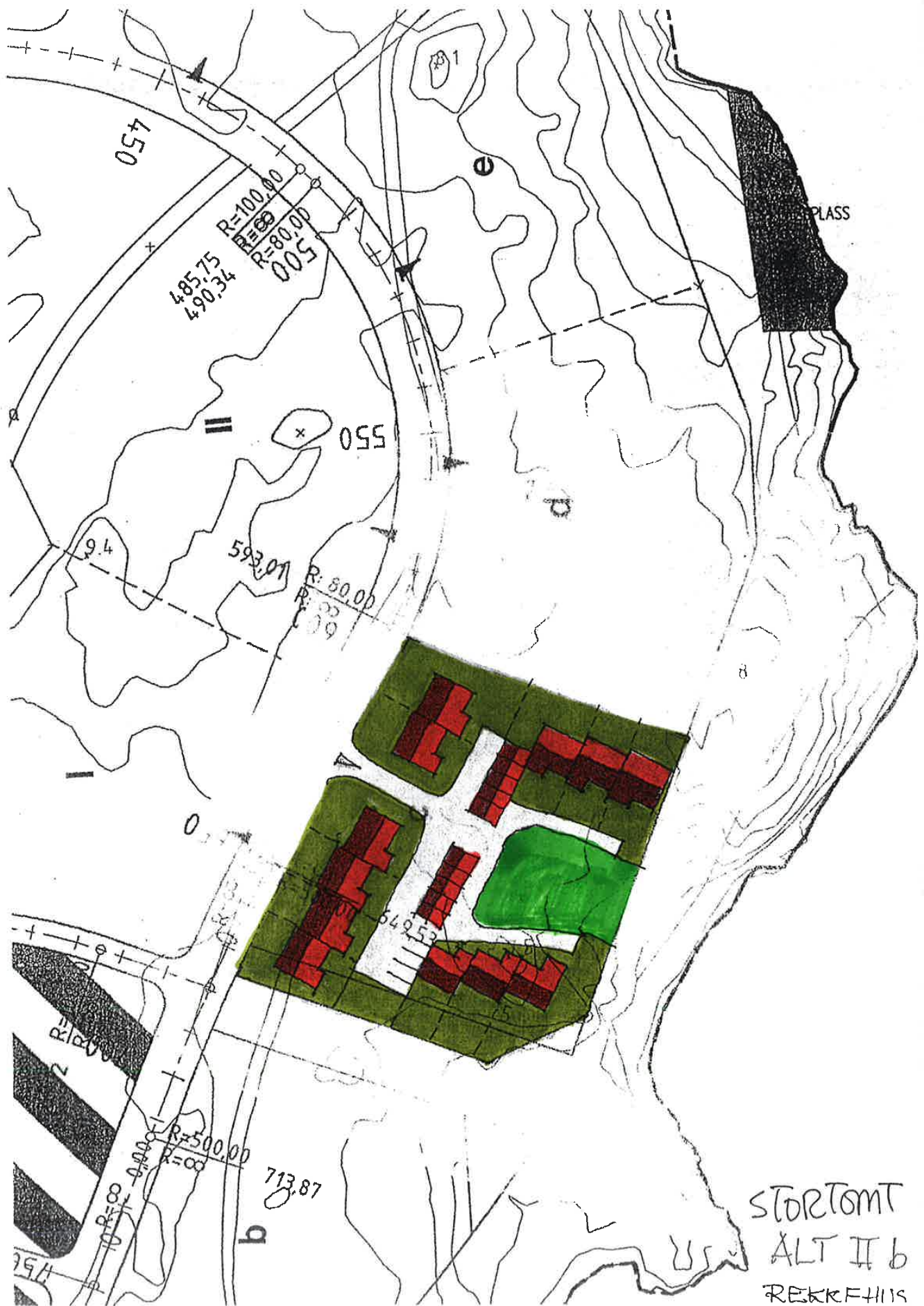
§ 15 KOMBINERTE OMRÅDER. (BFK1-6)

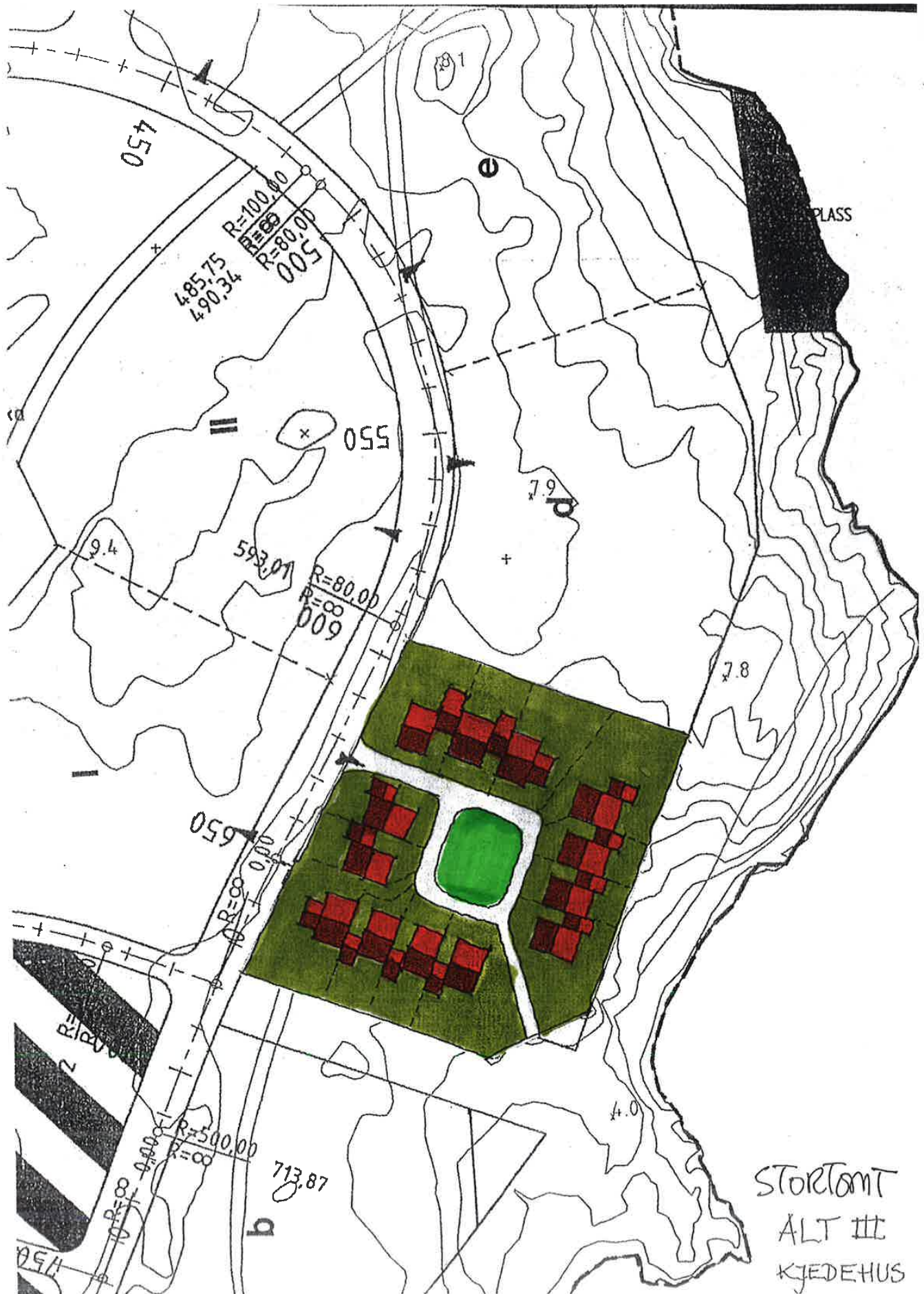
Bolig/Forretning/Kontor

- 15.1 Arealene skal nyttes til bolig, forretning og kontor med tilhørende anlegg for garasje og parkering. Bygningene skal ligge med hovedretning parallelt med tilstøtende vager/gater.
- 15.2 Før utbygging kan skje, skal det i samsvar med fellesbestemmelsenes § 3 punktene 3.1 og 3.2 foreligge godkjent prosjektplan for den enkelte stortomt eller kvartalsområde.
- 15.3 Garasje- og parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng, eller i bakgårder. Kantparkering kan tillates der hvor forholdene ligger til rette for dette. I slike tilfeller reguleres dette gjennom utforming av selve vegen/gata, gjennom utarbeidelsen av prosjektplanen.
- 15.4 Bebygd areal må ikke overstige 50 % av tomtearealet for områdene BFK1-5 og 100 % for området BFK6.
- 15.5 For områdene BFK1-5 tillates maks gesimshøyde 10,0 m. Tilbaketrukket loftetasje tillates innenfor et tenkt saltak på maks. 40°. For område BFK6 skal maks. mønehøyde over ferdig planert terreng være 7,5 m og maks gesimshøyde 5.0 m.

- 15.6 For hver stortomt/kvartal skal det sikres tilstrekkelig uteoppholdsarealer. Dette kan for øvrig også sammenholdes med hele feltets grønne struktur og tilpasses innenfor hver prosjektplass.
- 15.7 For enhver boenhet skal det settes av 1,25 parkeringsplass, jfr. kommunens parkeringsvedtekter.

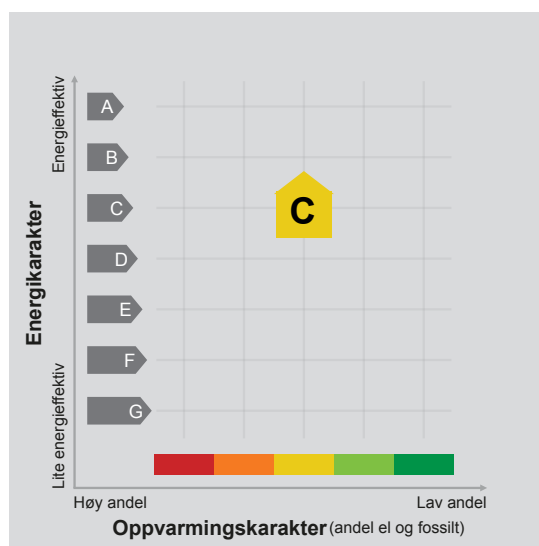






ENERGIATTEST

Adresse	Ringveien 86A
Postnummer	8907
Sted	BRØNNØYSUND
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300316776
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4aa5bb40-6b3f-40b7-9936-76acb5fa760c
Dato	19.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ringveien 86A
8907 BRØNNØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Edblad

Oppdragsnummer:

Telefon: 452 36 599
E-post: elin.edblad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre