

aktiv.



Sømnaveien 141A, 8907 BRØNNØYSUND

**SALHUS | Andel i vertikaldelt
tomannsbolig over tre plan |
Sentrumsnært | Båtplass**



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 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 178 848,-
Omkostn.: Kr 9 385,-
Total ink omk.: Kr 2 688 233,-
Felleskostn.: Kr 14 826,-
Selger: Zar Eiendom AS

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 126/126 m²
Tomtstr.: 2138.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 81
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1805260005

SALHUS | Andel i vertikaldelt tomannsbolig over tre plan | Sentrumsnært | Båtplass

Velkommen til Sømnaven 141A!

Sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til alle bynære fasiliteter. Mot øst har eiendommen direkte adkomst til sjøen og tilgang til felles flytebrygge. Tomten er felles for borettslaget og består av varierende terreng med asfalt, grus, kratt, fjell og en bratt skråning ned mot sjøen. I vest må noe trafikkstøy påregnes.

Boligen har inngang fra nordøst med ny terrasse på ca. 33 m². Første etasje inneholder romslig vindfang, soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse. Andre etasje har to soverom, omkleddingsrom, bad og utgang til nordvendt altan på ca. 24 m². I kjelleretasjen er det to boder, bad/vaskerom og garasje/sykelbod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	67
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 21 m² - Trapperom, bad/vaskerom og to boder.

1. etasje

BRA-i: 62 m² - Vindfang, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 43 m² - Gang, bad, to soverom og en omkleddningsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

2. etasje

24 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller har tilleggsarealer på ca. 14 m² i liten garasje/sykkelparkering i kjeller mot nord, takhøyde under 1,9 meter, ikke måleverdige arealer. Bad/vaskerom med adkomst er definert som P-rom da dette er arealer som er viktig for daglig bruk av boligen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde i kjeller er fra ca. 1,9 til 2 meter.

Soverom 2.etg. øst har for lite vindu for dagslys og rommet har også for lite volum, definert som omkleddningsrom her.

Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger.

Eldre bygninger – fra før 1985.

Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler. Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold for bygningsmassen. Det er ut fra observasjoner ved befaring via luke i badevegg i kjeller og åpent kaldt loft for begge boenhetene, ikke etablert brannskille mellom etasjene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 138.8 m²

Tomtebeskrivelse

Areal iht. matrikkelrapport.

På eiendommen er det oppført 8 borettslagsandeler fordelt på tre bygg samt to bygg med carporter.

Felles tomt for borettslaget. Varierte overflater, asfalt, grus, kratt, fjell og bratt skråning mot sjø. Utlagt egen flytebrygge for eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært med alle bynære fasiliteter innen gangavstand. Noe trafikkstøy fra vei i vest må påregnes. Direkte adkomst til sjø i øst.

Adkomst

Adkomst fra FV 76 til privat felles vei for flere eiendommer.

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Plass-støpt dekke og plass-støpte murer. Store deler av murene er under terreng og innvendig kledd.

Saltak med skrå himling og krypeloft. Adkomst fra luke med stige. Taket er utvendig tekket med profilerte metallplater. Alder på tekkingen er ukjent, mulig fra 90-tallet. Undertak av bord. Vindskier i tre. Hengbord i tre. Kasser i tre. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av variert opprinnelse. Noe kledning fra byggeår mot nord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Variert kvalitet og opprinnelse, fra 70 og 90 tallet. Hovedinngangsdør i tre fra 1982. Verandadør i tre fra ca. 2002. Tolags glass i dør. Inngangsdør til kjeller via garasje, eldre dør i tre med enkelt glass. Balkongdør 2.et nord i PVC med tolags glass, dør fra ca. 2014. Altan i nord på ca. 24 m². Tilbygget i nord er oppført som et pulttak, tilnærmet flatt tak. Tilbygget er tekket med papptekking. Ny terrasse i nord og nordøst oppført i tre. Ca. 33 m² samlet areal. Plassbygget trapp i tre.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 500 000

Innhold

Inngangsparti i nord-øst med ny terrasse i nord og nordøst på ca. 33 m². Du kommer inn til første etasjen som inneholder vindfang, et soverom, kjøkken og stue. Samt trapperom som går opp til andre etasjen og ned til kjelleretasjen.

Romslig vindfang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra vindfanget kommer du rett inn på kjøkkenet. Kjøkkenet er det laminat på gulvet. Innredning er fra ca. 1995 og det er folierte skrog og benkeplate. Tokummers beslag i benkeplate og det er treverk i front. Det er opplegg for vaskemaskin og ventilator over komfyrplass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stuen fremstår romslig og her i fra er det utgang til nordøst terrasse.

Soverommet er vendt mot vest. Noe trafikkstøy fra vei i vest må påregnes.

Videre opp til andre etasjen finner man to soverom, hvorav et av soverommene er det utgang til altan som er vendt mot nord på ca. 24m², et omkleddingsrom og et bad. Badet er det støpt gulv med beleg, soilsluk i gulvet, belegget er ikke klemt til sluk. På veggene er det malt strie. Det er montert et badekar, vindu i våt sone over kar. Tett front under badekar. Et toalett og en vask med underskap, overskap, speil og belysning. En ventil i himling, mekanisk avtrekk i vegg.

Kjelleretasjen er det to boder og et bad/vaskerom.

På badet/vaskerom er det oppforet gulv med belegg, ikke oppbrett på belegget og knirk i gulvet. Opplegg for vaskemaskin, montert et toalett, en vask på vegg og et skyllekar på vegg. Rommet har panel på veggene. Et mekanisk avtrekk i vegg.

Det er også liten garasje/sykkelparkering i kjeller mot nord.

Standard

Tekniske installasjoner:

- Det er observert soilsluk på badet og soilrør i kloakklufting.
- Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan finnes galvanisert vannrør i deler av opplegget. Innvending stoppekran inne i vegg på badet i underetasjen mot tilstøtende boenhet.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Bereder på 200 liter fra 1991 plassert i kjeller.
- Sikringer og måler på gang i 2.et. Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.
- Gamle røykvarslere, ikke brannslukningsapparat.

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:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Vinduer: Kjellervinduer fra 90-tallet, noe slitte vinduslister og begynnende skader.

Vinduet i vf fra 1977, noe utvendig slitt og punktert glass. Rust på hengsler på badevinduet. Svertesopp på badevinduet og avflasket maling på omkleddningsrom. Ikke beslag under vinduer i øst på utforet del av vegg.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ikke observert beslag under dørene.

Slitt verandadør i øst og dør til kjeller. Flere dører en trege i åpningene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ikke pålagt beskyttelse på papptekke som treplatter. Noe mose på tekkingen. Støtte under taket mot nordøst oppfattes som provisorisk.

Terrasser nord og øst: Større skjevhet i dekke, det ser ut for å være bygget slik.

Utvendig trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er avvik: Ikke montert håndløper på vegg. Fylle inn treverk mellom trappevang og rekkverk.

Innvendig

Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Skade på noen dørblader.

Tekniske installasjoner

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

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Provisorisk avrenning til bad.

Elektrisk anlegg: Installasjon av variert opprinnelse. Det er antatt utført egeninnsats på installasjonen. Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Kjøkken

Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noe bruksslitasje og små skader. Ikke sprutplate på vegg bak vask og komfyrplass.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noe svank i taksidene synlig fra bakkenivå, ikke vesentlig svekkelse. Observerte isolasjon pakket mot bordtro på langvegger, stenger for lufting. Ikke adkomst for kontroll av skrå himlinger. Det er ikke etablert dampsperre og lufting i konstruksjonen. Stedvis fuktmerker, tørt ved befarings. Luke tetter dårlig.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Etasjeskillet over krypkjeller i øst kan ha vært eksponert for høye fuktnivåer. Stedvis noen mindre skjevheter i etasjeskillene i boligen. Bjelkelaget over garasje i tre har større skjevheter, dette er underkledd med plater. Etasjeskillets oppbygning med tanke på bæring, isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen. Stedvis noe knirk i etasjeskillene. Stivhet, bæring og planhet oppfattes som normalt med tanke på byggeskikk og forskriftskrav fra byggeår.

Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Krypkjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Felles bærende bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. En

større sprekk i mur på tilbygget mot nord.

Våtrom

Fukt i tilliggende konstruksjon (bad/vaskerom i kjeller): Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påregnelig med avdekking av fuktskader i gulvet. Det meste av dette antas fra fuktvandring fra grunn.

Fukt i tilliggende konstruksjon (bad i 2.etg.): Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påregnelig med avdekking av fuktskader i gulvet rundt sluk.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takras over sykkelparkering i vest og altan med altandør i øst vil forekomme.

Innvendig

Pipe og ildsted: Det er avvik: Ikke luftet brannvegg bak ildstedet. På kaldt loft er det synlig utfelling av sot og tjære med oppsprekking av puss på pipen. Ikke godkjent takstige, pipen blir ikke feiet. Fra feier: "Sist tilsyn utført dato: 20.02.2013 og Sist feid/kontrollert: 20.02.2013.

Kommentar: Ildsted er ikke i bruk" Her skulle det vært gitt fyringsforbud.

Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det er avvik: Fra befaring i 2022: "Observert mye musekskrementer. Det er en kraftig kjellerlukt, dette indikerer ofte et fuktproblem." Fuktvandring observert på mur i sykkelparkering mot nord. Kjelleren har oppforet gulv og utforede vegger. Ved fukssøk på gulvet i gang ble det register verdier som kan indikere underliggende fukt. Kryp kjeller mot øst har ingen synlige adkomster for besiktigelse. Synlig fuktvandring i deler av garasje i nord. Dette sett sammen med utvendig observasjoner og konstruksjonens alder er det påregnelig med skader. Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og bruk av konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner

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

Branntekniske forhold: Gamle røykvarslere, ikke brannslukkingsapparat. Gitt byggets manglende branntekniske vurdering, bør felles anlegg vurderes for hele dette bygget.

Branntekniske forhold-2: Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger. Eldre bygninger – fra før 1985. Bygninger fra før 1985, bygd etter

byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler. Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold for bygningsmassen. Det er ut fra observasjoner ved befarings via luke i badevegg i kjeller og åpent kaldt loft for begge boenhetene, ikke etablert brannskille mellom etasjene.

Tomteforhold

Drenering: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Våtrom

Generell (bad/vaskerom i kjeller): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Generell (bad i 2.etg.): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Utvendig

Veggkonstruksjon: Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Det er ikke spesifikt vurdert felles bygningsdeler som:

§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.

§ 2-11. Yttervegger.

§ 2-14. Krypekjeller.

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.

§ 2-17. Terrengforhold.

Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Omtalt ut fra dette i rapport. For tilstandsanalyse av borettslag/sameie er dette et eget oppdrag.

Egenerklæringsskjema og 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.

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.

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.

Moderniseringer og påkostninger

1976 Renovering Uspesifisert, antatt noe kledning, flere vinduer og noen overflater.
2013 Renovering 2013 til 2015. Uspesifisert, antatt variert, noe kledning, flere vinduer.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

Parkering

Parkering for en bil utenfor boligen. Liten garasje/sykkelparkering i kjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP3759870

Radonmåling

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/radon.

Det er lovpålagt at radonverdier må måles og oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak slik at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene. Se nærmere på nettsiden www.dsa.no/radon.

Diverse

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved elektrisitet.

Teglsteinspipe fra byggeår. I stuen i 1.et er det tilkoblet et ildsted for fast brensel, ildstedet må ikke brukes

Antall piper i bruk: 1

Sist feid/kontrollert: 20.02.2013

Det foreligger ingen avvik/pålegg vedrørende piper og ildsteder.

Sist tilsyn utført dato: 20.02.2013

Kommentar: Ildsted er ikke i bruk.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

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

G

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 500 000

Omkostninger kjøper

500 000 (Prisantydning)

2 178 848 (Andel av fellesgjeld)

2 678 848 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 995 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

9 385 (Omkostninger totalt)

18 285 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 085 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 688 233 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 697 133 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 699 933 (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

Kommunale avgifter og renovasjon er inkludert i felleskostnader.

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

A-konto rente: 10 183,-
Felleskostnader: 4 643,-

Felleskostnader inkluderer felles forsikring på eiendommene (innboforsikring må den enkelte sørge for selv), kommunale avgifter, grunnpakke kabel-TV (Kjøper må selv stå for installasjonskostnader), renovasjon, forretningsførsel, avsetning til vedlikehold, brøyting, stipulert oppvarming m.m.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester i fellesutgiftene eller avgjørelser i borettslagets styre som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 826

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032 utgjøre ca kr 2 252,00 per måned for denne boligen. Dette vil komme i tillegg til renter og felleskostnader.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 178 848

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brønnøysund Brygge Borettslag

Organisasjonsnummer

928060950

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Brønnøysund Brygge 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. Borettslaget ligger i Brønnøy kommune og har forretningskontor i Rana kommune.

Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

Kjøper må være/bli medlem hos MOBO Helgeland. Innmeldingsavgift er p.t. kr. 800,-, hver enkelt andelseier må tegne medlemskap.

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 17.04.2024.

- Årsregnskapet godkjennes.
- Fastsettes styregodtgjørelse.

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene. Det er pr. 31.03.2025 ingen planlagte økninger foruten løpende renteendringer.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365260447, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 31.03.2025: 20 172 000

Andel av saldo: 2 124 000

Første termin: 30.06.2022Neste avdrag: 30.06.2032 (siste termin 31.12.2061)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032
utgjøre ca kr 2 252,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16366405775, DNB Bank ASA

Annuitetsslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 31.03.2025: 369 203

Andel av saldo: 54 849

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2042)

Flytende rente

Oppgradering uteområde

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Forkjøpsretten avklares i etterkant av salg.

Informasjonsskriv ang. forkjøpsrett er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Brønnøysund brygge borettslag har ingen husordensregler.

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 81 i Brønnøy kommune. Andelsnr. 7 i Brønnøysund
Brygge Borettslag med orgnr. 928060950

Offentligrettslig pålegg

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Finnes ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Kjøper overtar ansvar for ovennevnte forhold, og det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknader, godkjenninger o.l.

Generelt gjelder at tiltak som er omsøkt og tillatt før 1.1.1998 skal avsluttes med ferdigattest. Dersom det ikke foreligger vil det ikke lenger være mulig å få ferdigattest for tiltak som er tillatt før 1. januar 1998 (pbl. §21-10, femte ledd). Men dersom tiltaket er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Byggetegninger

Det finnes ikke plantegninger over bygningen.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra FV 76 til privat felles vei for flere eiendommer. Ingen opplysninger og veilag/drift og vedlikeholdt foreligger.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, næring og offentlignyttige formål, etablert område. Selve eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Salhus søndre del (planID: 2015001), dato for ikrafttredelse: 30.09.2015.

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

Adgang til utleie

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil tre år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Reglene fastsettes jfr. Borettslagsloven.

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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse (utover slik den fremstår på visning).

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Det er likevel utarbeidet egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgiving.

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.

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr. 70 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 11 800,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- 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



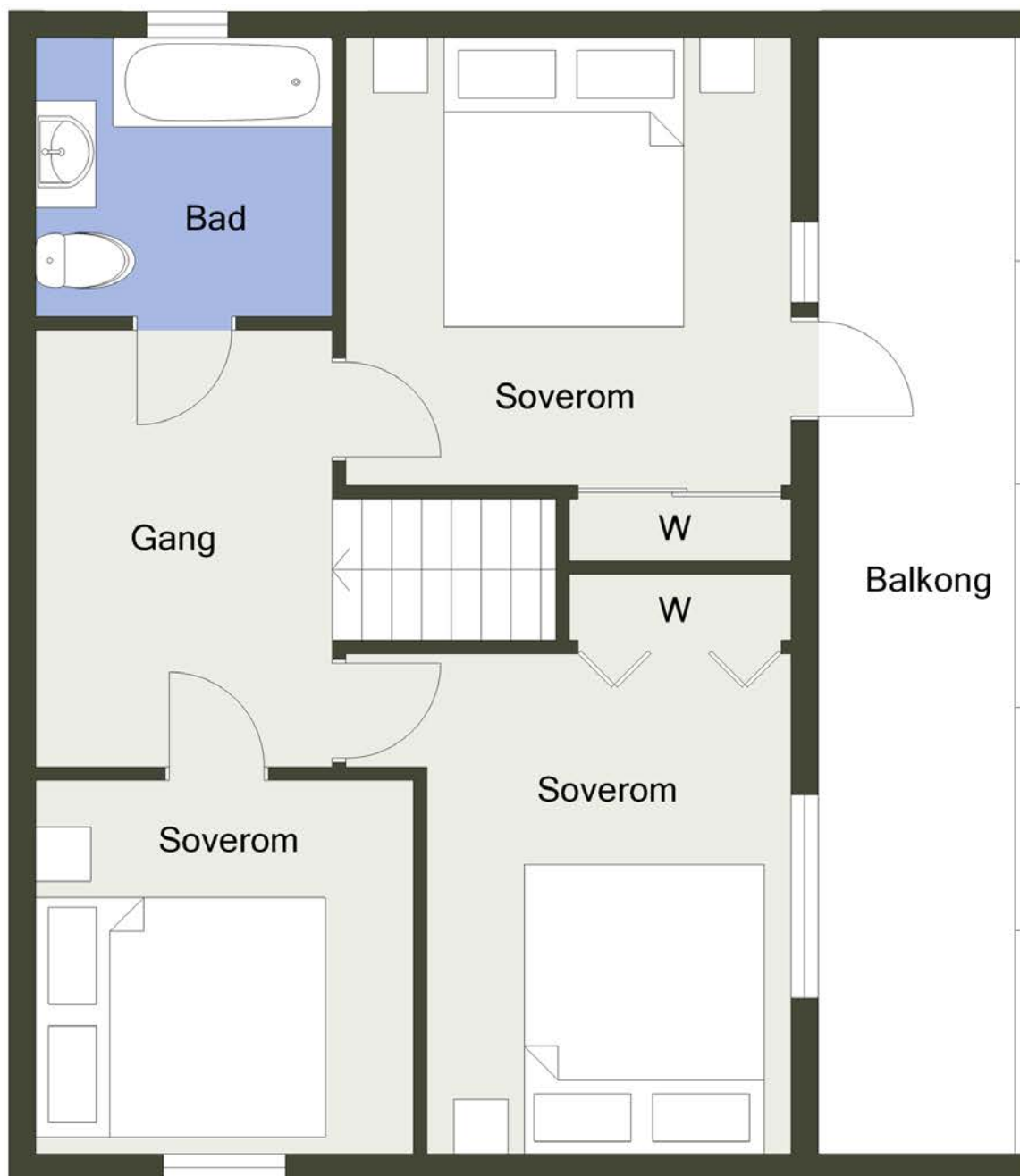




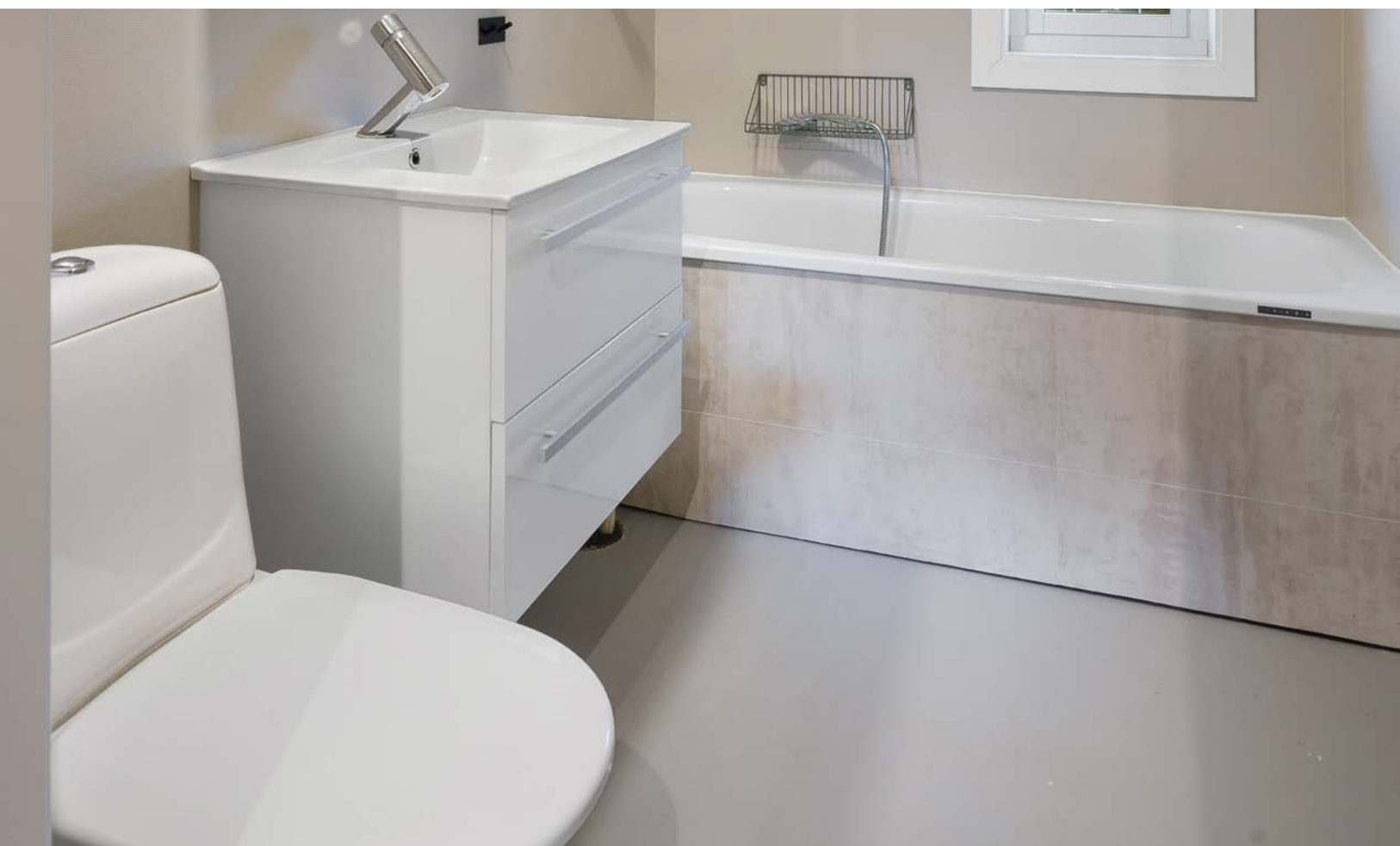


Sømnaveien 141A

2. Etg.













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sømnaven 141 A, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 105, bnr. 81

 Andelsnummer 7

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 15.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 20320-1177

Referansenummer: GH5737

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



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

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.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling 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

Andel av vertikaldelt 2-mannsbolig av eldre opprinnelse. Fasaden har vært gjenstand for stedvis oppgradering. Innvendig fremstår andelen i hovedsak som moden for renovering. Det er ikke spesifikt vurdert felles bygningsdeler som:

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.

§ 2-11. Yttervegger.

§ 2-14. Krypekjeller.

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.

§ 2-17. Terrengforhold.

Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Omtalt ut fra dette i rapport.

For tilstandsanalyse av borettslag/sameie er dette et eget oppdrag.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med skrå himling og krypeloft. Adkomst fra luke med stige.

Taket er utvendig tekket med profilerte metallplater. Alder på tekkingen er

ukjent, mulig fra 90-tallet. Undertak av bord. Vindskier i tre.

Hengbord i tre. Kasser i tre.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning av variert opprinnelse.

Noe kledning fra byggeår mot nord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Variert kvalitet og opprinnelse, fra 70 og 90 tallet.

Hovedinngangsdør i tre fra 1982. Verandadør i tre fra ca. 2002.

Tolags glass i dør. Inngangsdør til kjeller via garasje, eldre dør i tre med enkelt glass.

Balkongdør 2.et nord i PVC med tolags glass, dør fra ca. 2014.

Altan i nord på ca. 24 m². Tilbygget i nord er oppført som et pulttak, tilnærmet flatt tak. Tilbygget er tekket med papptekking.

Ny terrasse i nord og nordøst oppført i tre. Ca. 33 m² samlet areal.

Plassbygget trapp i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Innvendige dører av varierende kvalitet og opprinnelse. I hovedsak lettdører. Noen tredører.

Kjellertrapp i tre, noe bratt trapp og liten høyde i veksling.

Hovedtrapp i tre. Rekkverk på en side.

Plass-støpt dekke på grunn i kjeller. Mulig bjelkelag over antatt krypkjeller i øst. Bjelkelag av tre mellom etasjene.

Teglsteinspipe fra byggeår. I stuen i 1.et er det tilkoblet et ildsted for fast brensel, ildstedet må ikke brukes.

Flere oppforede gulv og utforede vegger i kjeller. Fuktmåling viser at det er fukt i utforet vegg ved bereder og yttervegg i vest.

Antatt krypkjeller mot øst har ingen synlige adkomster for besiktigelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

I kjelleren er det er vaskerom/bad. Rommet benyttes som begge deler. En plastsluk i gulvet, ikke sluk under kabinett. Opplegg for vaskemaskin, montert et toalett, en vask på vegg og et skyllekar på vegg. Rommet har panel på veggene. Et mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilluft under dør. Panel i himling over kabinett har tegn til høy fuktbelastning. Rommet må renoveres.

Bad 2.et.

Støpt gulv med beleg. Soilsluk i gulvet, belegget er ikke klemt til sluk. På veggene er det våtromstapet. Det er montert et badekar, vindu i våt sone over kar. Et toalett og en vask med underskap, overskap, speil og belysning. En ventil i himling, mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilluftmuligheter. Rommet må renoveres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med laminat på gulvet. Innredning fra ca. 1995. Folierte skrog og benkeplater. Treverk i fronter. Tokummers beslag i benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass. Normalt brukspreget innredning med tanke på alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan finnes galvanisert vannrør i deler av

opplegget. Det er observert soilsluk på badet og soilrør i kloakkfluting, ukjent hva som er nedgravd og inne i vegger/gulv. Ny varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

El-installasjon av variert opprinnelse Det er utført egeninnsats på installasjonen. Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Batterier i røykvarslere er tatt ut. Brannsløkkingsapparatet mangler trykk. Monter nytt utstyr. Gitt byggets manglende branntekniske vurdering, bør felles anlegg vurderes for hele dette bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ingen synlig utvendig fuktsikring av mur. Takvann ført til terreng ved mur og ikke til eget tett avløp. Måltfukt i konstruksjonene i kjeller

Beskrivelse av eiendommen

ved et fuktmåling på utforet yttervegg.

Plass-støpt dekke og plass-støpte murer. Store deler av murene er under terreng og innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

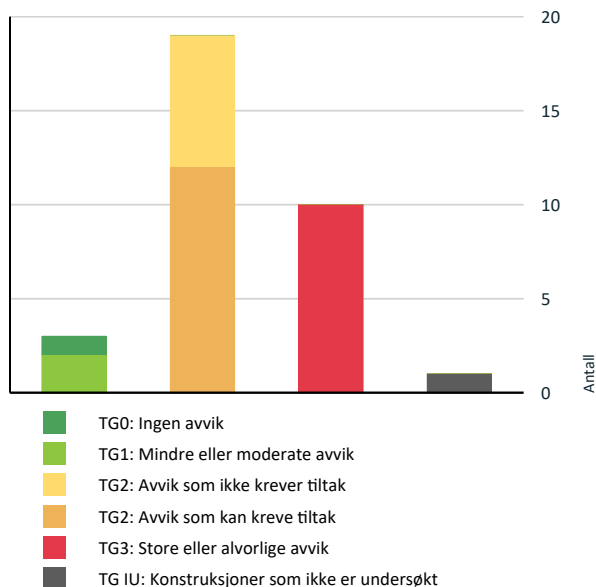
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke plantegninger over bygningen.

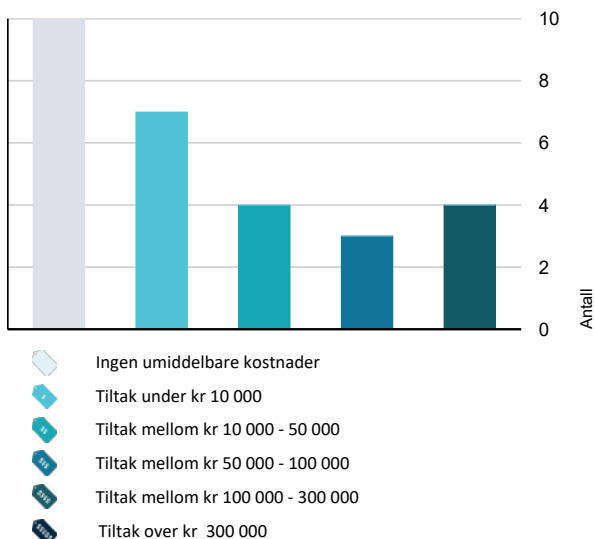
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede har ikke vært i kontakt med andelshaver. Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert. For innhenting og vurdering av grunnbok, vises det til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser nord og øst. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Antatt byggeår.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Lav

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

1976	Renovering	Uspesifisert, antatt noe kledning, flere vinduer og noen overflater.
2013	Renovering	2013 til 2015. Uspesifisert, antatt variert, noe kledning, flere vinduer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det var ikke nedbør ved befaring, taktekingen er ikke funksjonstestet. Hovedtaket er utvendig besiktiget fra bakkenivå. Taket er utvendig tekking med profilerte metallplater. Alder på tekkingen er ukjent, mulig fra 90-tallet. Undertak av bord. Stedvis noen fuktmerker på undertaket, antas å stamme fra før metallteking ble etablert. Det er ikke adkomst for kontroll mellom metallteking og undertak, om det ligger andre materialer her er ukjent. Vindskier i tre. Hengbord i tre. Kasser i tre. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takras over sykkelparkering i vest og altan med altandør i øst vil forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1U Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av variert opprinnelse. Noe kledning fra byggeår mot nord. Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med skrå himling og krypeloft. Adkomst fra luke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe svank i taksidene synlig fra bakkenivå, ikke vesentlig svekkelse. Observerte isolasjon pakket mot bordtro på langvegger, stenger for lufting. Ikke adkomst for kontroll av skrå himlinger. Det er ikke etablert dampspærre og lufting i konstruksjonen. Stedvis fuktmerker, tørt ved befaring. Luke tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Variert kvalitet og opprinnelse, fra 70 og 90 tallet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: 70 og 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduer fra 90-tallet, noe slitte vinduslister og begynnende skader. Vinduet i vf fra 1977, noe utvendig slitt og punktert glass. Rust på hengsler på badevinduet. Svertesopp på badevinduet og avflasset maling på omkleddningsrom. Ikke beslag under vinduer i øst på utforet del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male trevinduene.

Det vises til borettslaget for ytterligere vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2013-2015.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør i tre fra 1982. Verandadør i tre fra ca. 2002. Tolags glass i dør. Inngangsdør til kjeller via garasje, eldre dør i tre med enkelt glass.
Balkongdør 2.et nord i PVC med tolags glass, dør fra ca. 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ikke observert beslag under dørene. Slitt verandadør i øst og dør til kjeller. Flere dører en trege i åpningene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere dører.

Det vises for øvrig til boretslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altan i nord på ca. 24 m². Tilbygget i nord er oppført som et pulttak, tilnærmet flatt tak. Konstruksjonens oppbygning med tanke på dampsperre, isolering og lufting er ukjent. Tilbygget er tekket med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ikke pålagt beskyttelse på papptekke som treplatter. Noe mose på tekkingen.

Støtte under taket mot nordøst oppfattes som provisorisk.

Konsekvens/tiltak

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

Vask taket. Etabler beskyttelse på papptekking.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrasser nord og øst.

Ny terrasse i nord og nordøst oppført i tre. Ca. 33 m² samlet areal.

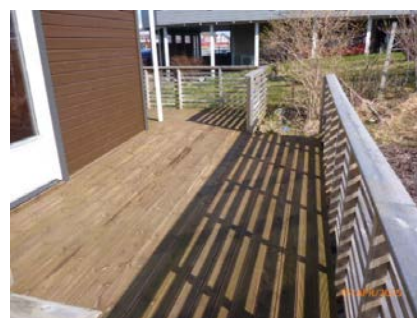
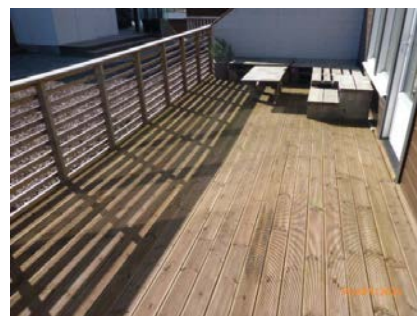
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Større skjevhet i dekke, det ser ut for å være bygget slik.

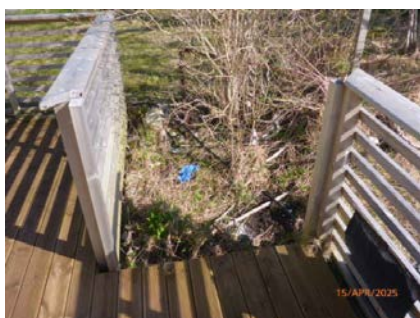
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Plassbygget trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Ikke montert håndløper på vegg. Fyller inn treverk mellom trappevang og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plass-støpt dekke på grunn i kjeller. Mulig bjelkelag over antatt krypkjeller i øst. Bjelkelag av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Etasjeskillet over krypkjeller i øst kan ha vært eksponert for høye fuktnivåer. Stedvis noen mindre skjevheter i etasjeskille i boligen. Bjelkelaget over garasje i tre har større skjevheter, dette er underkledd med plater. Etasjeskille oppbygning med tanke på bæring, isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen. Stedvis noe knirk i etasjeskille. Stivhet, bæring og planhet oppfattes som normalt med tanke på byggeskikk og forskriftskrav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radon.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår. Feieluke antatt plassert i boenhet i sør. I stuen i 1.et er det tilkoblet et ildsted for fast brensel. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke luftet brannvegg bak ildstedet. På kaldt loft er det synlig utfelling av sot og tjære med oppsprekking av puss på pipen.

Ikke godkjent takstige, pipen blir ikke feiet.

Fra feier:

"Sist tilsyn utført dato: 20.02.2013 og Sist feid/ kontrollert: 20.02.2013.

Kommentar: Ildsted er ikke i bruk"

Her skulle det vært gitt fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildstedet må ikke benyttes pr. i dag. Vurder renovering av pipen, ny brannvegg og nytt ildsted.

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, sotluke og ildsted, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere oppforede gulv og utforede vegger i kjeller. Fuktmåling viser at det er fukt i utforet vegg ved bereder og yttervegg i vest. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

Fra befaring i 2022: "Observert mye musekskrementer. Det er kraftig kjellerlukt, dette indikerer ofte et fuktproblem."

Fuktvandring observert på mur i sykkelparkering mot nord. Kjelleren har oppforet gulv og utforede vegger. Ved fukssøk på gulvet i gang ble det register verdier som kan indikere underliggende fukt. Kryp kjeller mot øst har ingen synlige adkomster for besiktigelse. Synlig fuktvandring i deler av garasje i nord. Dette sett sammen med utvendig observasjoner og konstruksjonens alder er det påregnelig med skader. Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og bruk av konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Renovering er nært forestående.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Under trapp. 19 %

Tilstandsrapport



Yttervegg vest 47,3%



TG 2 Krypjkjeller

Antatt kryptkjeller mot øst har ingen synlige adkomster for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptkjelleren.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler adkomst for kontroll.

Felles bærende bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Kjellertrapp i tre, noe bratt trapp og liten høyde i veksling. Hovedtrapp i tre. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av varierende kvalitet og opprinnelse. I hovedsak lettdører. Noen tredører. Fremstår som normalt brukspreget med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

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

Skade på noen dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Bytte noen dørblader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

I kjelleren er det er vaskerom/bad. Rommet benyttes som begge deler. Det er oppført gulv med belegg, ikke oppbrett på belegget og knirk i gulvet. En plastsluk i gulvet, ikke sluk under kabinett, rør ned i gulvet. Sviskade i belegget ved vaskemaskin. Opplegg for vaskemaskin, montert et toalett, en vask på vegg og et skyllekar på vegg. Rommet har panel på veggene. Et mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilluft under dør. Panel i himling over kabinett har tegn til høy fuktbelastning. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i gulv og vegger på våtrommet, dette kan dog ikke utelukkes. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påregnelig med avdekking av fuktskader i gulvet. Det meste av dette antas fra fuktvandring fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnad ligger under renovering av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



I bunnsvill på vegg mo kabinett

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med beleg. Soilsluk i gulvet, belegget er ikke klemt til sluk. Sluken er ikke gulvets laveste punkt. På veggene er det malt strie. Det er montert et badekar, vindu i våt sone over kar. Tett front under badekar, ikke adkomst under. Et toalett og en vask med underskap, overskap, speil og belysning. En ventil i himling, mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilluftsmuligheter. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt. Dette er dog påregnelig i gulv ved sluk på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påregnelig med avdekking av fuktskader i gulvet rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnad ligger under renovering av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med laminat på gulvet. Innredning fra ca. 1995. Folierte skrog og benkeplater. Treverk i fronter. Tokummers beslag i benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass. Normalt brukspreget innredning med tanke på alder. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe bruksslitasje og små skader. Ikke sprutplate på vegg bak vask og komfyrplass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Vurder kjøkkenfornying.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan finnes galvanisert vannrør i deler av opplegget. Innvending stoppekran inne i veggen på badet i underetasjen mot tilstøtende boenhet.

Vurdering av avvik:

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

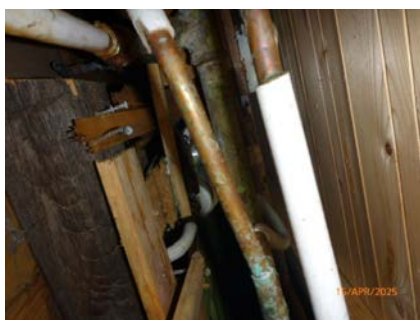
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er observert soilsluk på badet og soilrør i kloakklufting, ukjent hva som er nedgravd og inne i vegger/gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnad er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Bereider på 200 liter fra 1991 plassert i kjeller.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Provisorisk avrenning til bad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringer og måler på gang i 2.et. Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

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.
Ingen opplysninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ingen opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ingen opplysninger.
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?
Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ingen opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ingen opplysninger.

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Installasjon av variert opprinnelse. Det er antatt utført egeninnsats på installasjonen. Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann. Kostnad er for kontroll. Det er påregnelig med ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 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 forenklete 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.

Gamle røykvarslere, ikke brannslukningsapparat. Gitt byggets manglende branntekniske vurdering, bør felles anlegg vurderes for hele dette bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Kontakt borettslaget for ytterligere avklaringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TO 3 Branntekniske forhold - 2

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

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

Det er ut fra observasjoner ved befaring via luke i badevegg i kjeller og åpent kaldt loft for begge boenhetene, ikke etablert brannskille mellom etasjene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Annet:
Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger.
Eldre bygninger – fra før 1985.
Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler.
Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold for bygningsmassen.
Det er ut fra observasjoner ved befaring via luke i badevegg i kjeller og åpent kaldt loft for begge boenhetene, ikke etablert brannskille mellom etasjene.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig inn til nabo via luke i badevegg i kjeller



Helt åpent mellom boenhetene på kaldt loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.
Det vises til borettslaget for ytterligere vurdering.

TO 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering.
Ingen synlig utvendig fuksikring av mur. Takvann ført til terreng ved mur og ikke til eget tett avløp. Målt fukt i konstruksjonene i kjeller ved et fuktmåling på utforet yttervegg.
Synlige spor etter fuktvandring i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Plass-støpt dekke og plass-støpte murer. Store deler av murene er under terreng og innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. En større sprekk i mur på tilbygget mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.

For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering. Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m²/126 m²

Tomannsbolig: Trapperom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Vindfang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, Omkladringsrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 700 000

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 2 700 000

Frdrag for andel felles gjeld - 2 178 848

Konklusjon markedsverdi 500 000

Markedsvurdering

Markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdien for dette renoveringsobjektet.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sømnaveien 122C ,8900 BRØNNØYSUND 63 m ² 2012 2 sov	07-07-2020	2 200 000	2 150 000		2 150 000	34 127
2 Sømnaveien 122C ,8900 BRØNNØYSUND 63 m ² 2012 2 sov	24-03-2019	2 190 000	2 100 000		2 100 000	33 333
3 Kjærlighetsstien 2E ,8907 BRØNNØYSUND 74 m ² 2012 3 sov	06-11-2019	2 150 000	2 150 000		2 150 000	29 054
4 Kjærlighetsstien 2F ,8907 BRØNNØYSUND 92 m ² 2012 3 sov	10-10-2017	2 450 000	2 300 000		2 300 000	25 000
5 Naustholmen 6B ,8907 BRØNNØYSUND 97 m ² 2002 2 sov	30-09-2018	2 350 000	2 260 000		2 260 000	23 299
6 Salhusoddan 15B ,8907 BRØNNØYSUND 136 m ² 2001 4 sov	07-09-2020	2 590 000	2 350 000		2 350 000	17 279

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

Fra forretningsfører. A-konto rente.	Kr.	
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032 utgjøre ca. kr 2 252,00 per måned for denne boligen		122 196
Fra forretningsfører. Felleskostnader	Kr.	55 716
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	178 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 140 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	430 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	430 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

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

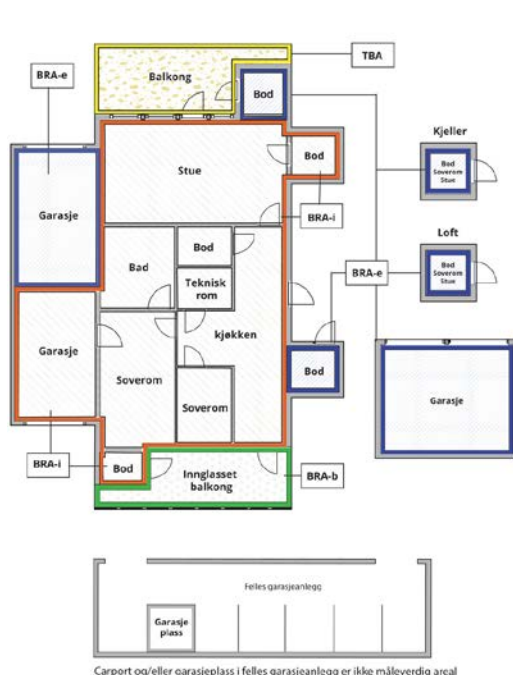
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	21			21	
1.etasje	62			62	33
2.etasje	43			43	24
SUM	126				57
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bad/vaskerom, Bod, Bod 2		
1.etasje	Vindfang, Soverom, Kjøkken, Stue		
2.etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Omkladningsrom		

Kommentar

Kjeller har tilleggsarealer på ca. 14 m² i liten garasje/sykkelparkering i kjeller mot nord, takhøyde under 1,9 meter, ikke måleverdige arealer. Bad/vaskerom med adkomst er definert som P-rom da dette er arealer som er viktig for daglig bruk av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke plantegninger over bygningen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger.

Eldre bygninger – fra før 1985.

Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler.

Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold for bygningsmassen.

Det er ut fra observasjoner ved befaring via luke i badevegg i kjeller og åpent kaldt loft for begge boenhetene, ikke etablert brannskille mellom etasjene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Uspesifisert.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde i kjeller er fra ca. 1,9 til 2 meter. Soverom 2.et øst har for lite vindu for dagslys og rommet har også for lite volum, definert som omkladningsrom her.

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	117	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2022	Gøran Heimen	Takstmann
15.4.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	81		0	2138.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sømnaveien 141 A

Hjemmelshaver

BRØNNØYSUND BRYGGE BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
141A/BRØNNØYSUND BRYGGE BORETTSLAG	928060950	141A	MOBO HELGELAND BBL	Zar Eiendom As

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
7	5 000	1 416 000	2 178 848 31.03.2025

Kommentar

Forretningsfører angir ikke dato på innskudd og pålydende.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Det vises til oppdragsgiver for analyse av borettslagets årsregnskap.

For årsberetning, protokollutskrifter, vedtekter, husordensregler, rundskriv, klausuler, forkjøpsretter, styreleder, meglerpakke med videre, henvises det til oppdragsgiver.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært med alle bynære fasiliteter innen gangavstand. Noe trafikkstøy fra vei i vest må påregnes. Direkte adkomst til sjø i øst.

Adkomstvei

Adkomst fra FV 76 til privat felles vei for flere eiendommer. Ingen opplysninger og veilag/drift og vedlikeholdt foreligger.

Tilknytning vann

Kommunalt.

Tilknytning avløp

Kommunalt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, næring og offentlignyttige formål, etablert område. Selve eiendommen er regulert til boligformål.

Fra kommunes nettside:

Reguleringsplan på grunnen

Navn: Reguleringsendring Salhus søndre del - detaljregulering område sør for Salhus alle

PlanID:2015001

Status:Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikrafttredelse:30.09.2015

Lovreferanse: Pbl 2008

Plantype: Detaljregulering

Formål: Boligbebyggelse

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

På eiendommen er det oppført 8 borettslagsandeler fordelt på tre bygg samt to bygg med carporter.

Felles tomt for borettslaget. Varierte overflater, asfalt, grus, kratt, fjell og bratt skråning mot sjø. Utlagt egen flytebrygge for eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring

Avtalenr

SP3759870

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025	Levert via megler	Innhentet	4	Nei
Boligopplysninger	31.03.2025	Levert via megler	Innhentet	2	Nei
Tilstandsrapport utkast	28.09.2022		Innhentet	34	Nei
For årsberetning, protokollutskrifter, vedtekter, husordensregler, rundskriv, klausuler, forkjøpsretter, styreleder, meglerpakke med videre, henvises det til oppdragsgiver.		Det vises til megler	Ikke vist		Nei
Fasadetegning	27.07.1977	Levert via megler	Fremvist	1	Nei
Meglerpakke		Det vises til megler	Ikke vist		Nei
Feierapport	30.04.2025	Levert via megler	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 skal 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 godkjenning 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 godkjenning 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 boligomsetningen. 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/GH5737>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Roger Håkonsen

Boligen

Sømnaveien 141A

8907 BRØNNØYSUND

1813-105/81/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Brønnøy	bygningråd	kommuneing.ktr.	11. mai 1978

Sak nr.
174/78

Skifting av vinduer samt oppføring av tilbygg til eksisterende boligbygg på Salhus - Henry Lorentzen og Torbjørn Aasen, Salhus.

Saksframlegg:

1. Søknad av 25.2.1978 vedlagt byggemelding, tegninger og kvittering for levert nabovarsel.
2. Kart over området i M: 1:1000.
3. Konrad Richardsen søker på fastsatt skjema om å stå som ansvarshavende for arbeidet.

Forslag til vedtak:

1. Bygningrådet godkjenner at det skiftes vinduer og oppføres tilbygg som omsøkt.
2. Konrad Richardsen godkjennes som ansvarshavende for arbeidet.

Enst. vedtak:

Bygningssjefens innstilling vedtas.

Saksbehandler:

B. Karlsen

Sign.

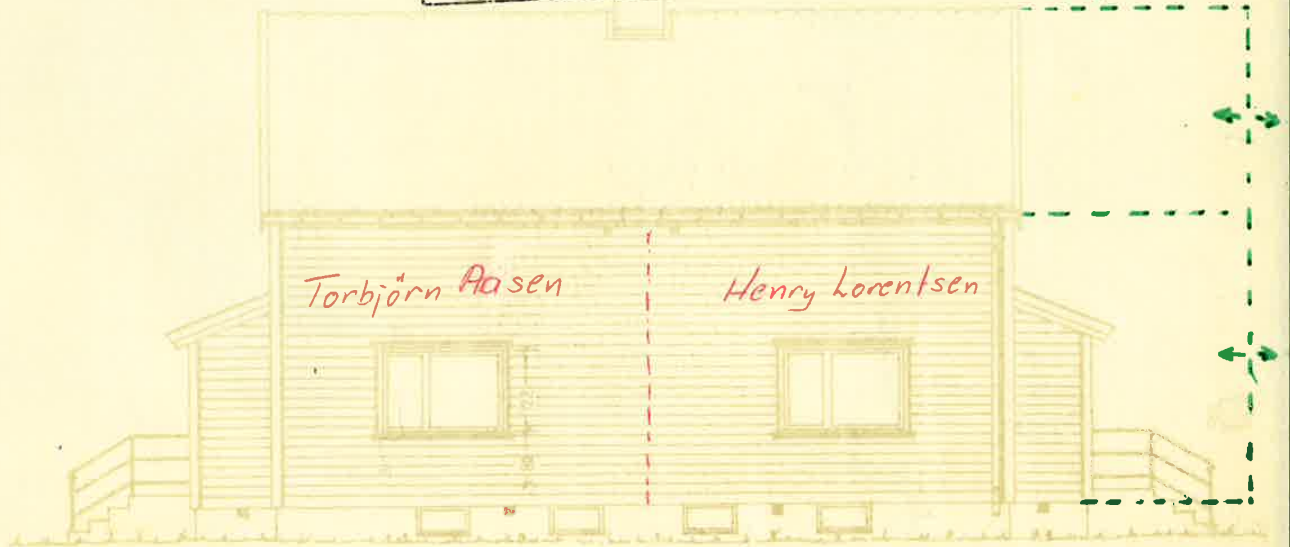
Utskrift sendt til

Herr Henry Lorentzen, Salhus
" Torbjørn Aasen, "
" komm.kassereren i Brønnøy, Salhus.

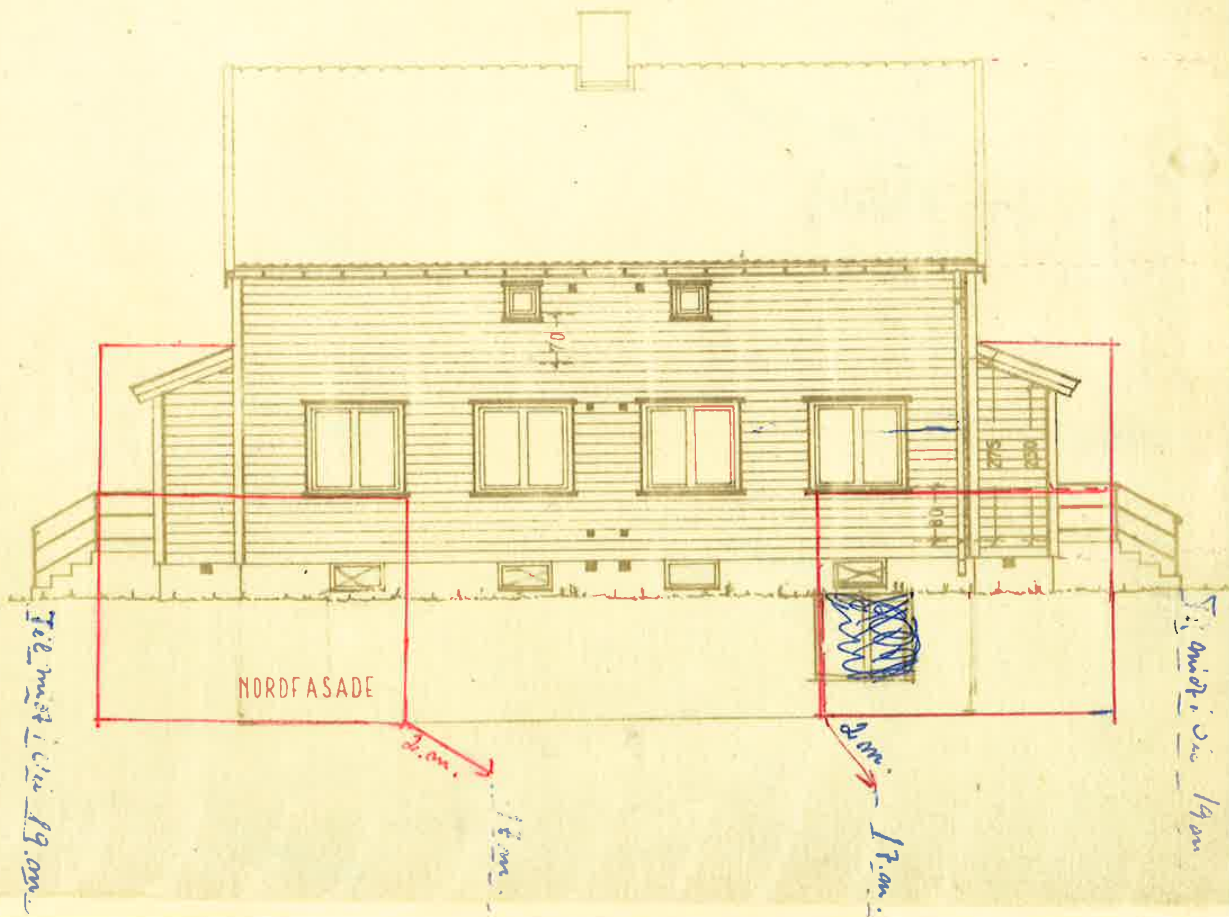
1

HELGELAND VEGAVDELING
02248 27.07.77
ARK.NR. 72-14

Forslag til påbygg.
H. Formo



SYDFASADE



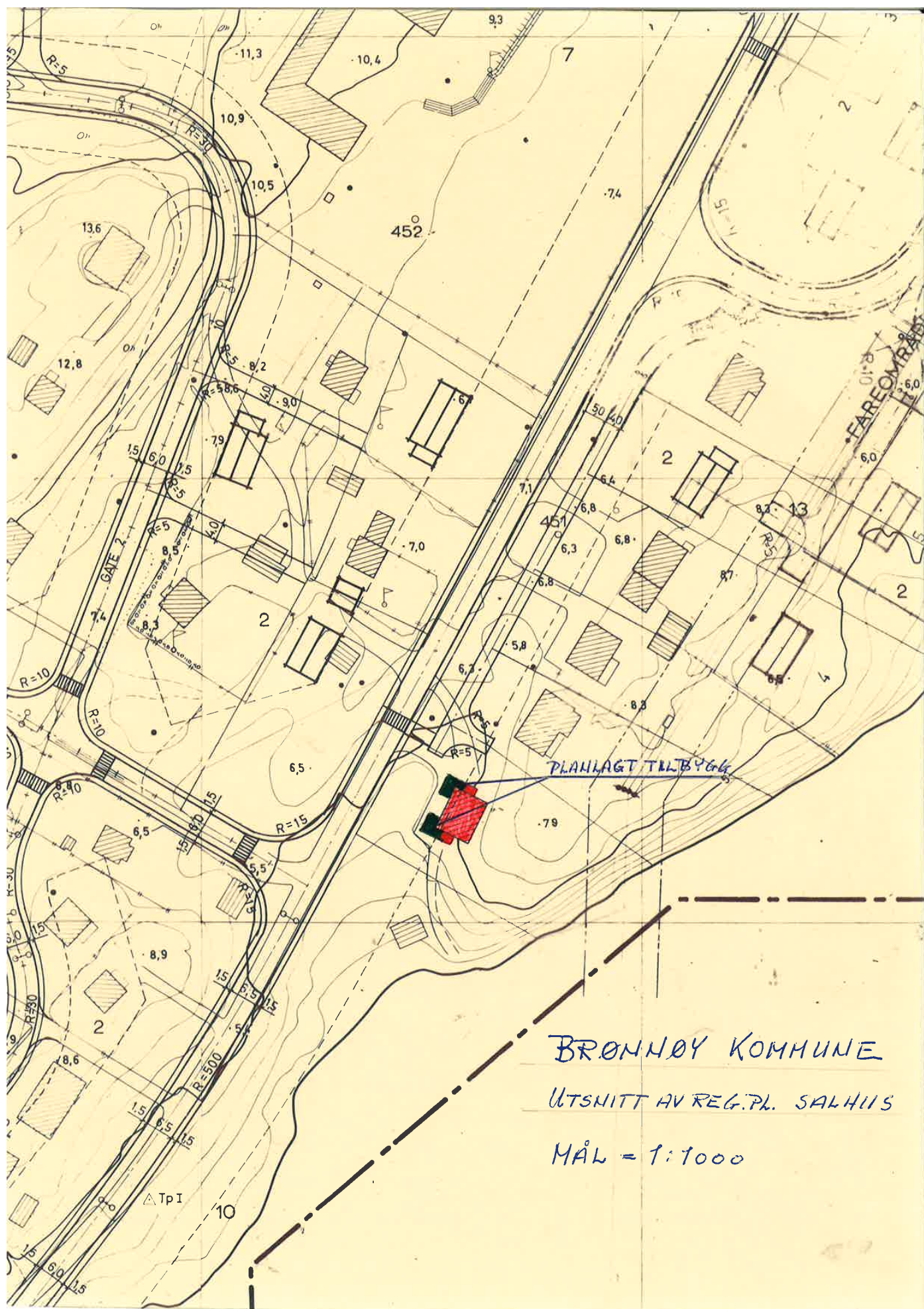
NORDFASADE

2.0m

1.7m

Til mott. i 1.9m

Til mott. i 1.9m



BRØNNØY KOMMUNE

UTSNITT AV REG.PL. SALHUIS

MÅL = 1:1000

Eiendomsnr: 1813 - 105/81/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	SOLNESS
Beregnet areal	2138.8	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant (VA)
Etablert dato	15.08.1956	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	03.05.2022	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fulf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	4450 Sømnaeveien 141A	
Vegadresse	4450 Sømnaeveien 141B	
Vegadresse	4450 Sømnaeveien 141C	
Vegadresse	4450 Sømnaeveien 141D	
Vegadresse	4450 Sømnaeveien 141E	
Vegadresse	4450 Sømnaeveien 141F	
Vegadresse	4450 Sømnaeveien 141G	
Vegadresse	4450 Sømnaeveien 141H	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
187579279		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
300618676		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	26.10.2021
300618704		Andre småhus m/3 boliger el fi (136)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	26.10.2021
300618816		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	26.10.2021
300618818		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	26.10.2021
187579260		Naust båthus sjøbu (183)	Bygning revet/brent (BR)	08.05.2017

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	17.06.2021	30.06.2021				105/159, 105/369, 105/78, 402/1, 105/3, 105/81, 105/432, 0/0, 105/63
Annen forretningstype (AF)	Seksjonering	09.12.2016	09.12.2016		Tinglyst (TI)	105/81, 105/81/0/2, 105/81/0/1	
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	14.09.2015	14.09.2015				105/7, 105/81, 402/1, 105/3
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	04.02.2010	04.02.2010				105/3, 105/81
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	12.11.2009	12.11.2009				105/3, 105/81
Seksjonering (SE)	Seksjonering	24.11.2004				105/81, 105/81/0/2	
Seksjonering (SE)	Seksjonering	24.11.2004				105/81/0/1, 105/81	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	15.08.1956				105/81, 105/3	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-928060950	BRØNNØYSUND BRYGGE BORETTSLAG	c/o MOBO, Postboks 1013	8602 MO I RANA
1/1	Hjemmelshaver (H)		

Eiendomsnr: 1813 - 105/81/0/0

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	14/3196

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7265055.5	371421.1	0.0	Ja	2138.8	Hjelpelinje vannkant (VA)	

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 31.03.25 Side 1 av 2

Brønnøysund Brygge borettslag	V³ r ref.:	218/7
Sjømaveien 141 A	Type:	Borettslag tilknyttet
8907 BRØNNØYSUND	Eiere:	Zar Eiendom AS
Organisasjonsnr: 928 060 950	Andelsnr:	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 14 826

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: A-konto rente	10 183
Felleskostnader	4 643

Ved salg avregnes renter og avdrag p³ finansdel

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	2 178 848	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 183 693
Klient ajourf. l³ n:	20 541 202,52	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	20 573 810

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16365260447, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 31.03.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 31.03.2025: 20 172 000

Andel av saldo: 2 124 000

Første termin: 30.06.2022Neste avdrag: 30.06.2032 (siste termin 31.12.2061)

Flytende rente

IN-l³ n som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens l³ nebetinger vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032 utgjøre ca kr 2 252,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 16366405775, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 31.03.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 31.03.2025: 369 203

Andel av saldo: 54 849

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2042)

Flytende rente

Oppgradering uteomr³ de

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Terje Blomstervik

Adresse: Sjømaveien 141 C

Postnr/-sted: 8907 BRØNNØYSUND

Telefon: Mob.: 99272000

E-post: terje@w73.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	0	Gjeld:	2 183 693	Andre inntekter:	3 635
		Utgifter:	126 385		

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 416 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2021

G³ rds/bruksnr: 105/81

Bygningstype: Flerfamiliehus

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 31.03.25 Side 2 av 2

Brønnøysund Brygge borettslag	V³ r ref.:	218/7
Sjømaveien 141 A	Type:	Borettslag tilknyttet
8907 BRØNNØYSUND	Eiere:	Zar Eiendom AS
Organisasjonsnr: 928 060 950		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1925
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP3759870
--------------	--------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	130
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansiennitet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Kabel-tv/internett: Signal Bredb³ nd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg m³ selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper m³ registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

VEDTEKTER

for Brønnøysund Brygge borettslag org nr. 928 060 950

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 24.09.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brønnøysund Brygge borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 (enkeltpersoner) 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) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.
- (5) 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) Nekte 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 tungtvæiende 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 slikt 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 besluttet 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 framtreddende 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.

Til eierne i
Brønnøysund Brygge borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 09.04.2025 Kl. 16:00

Møtested:

Thon

Innkalling til generalforsamling i Brønnøysund Brygge borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 09.04.2025 16:00 i Thon

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 2024 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styreleder for 2 år
- 4.2 Styremedlem for 2 år
- 4.3 Varamedlem for 1 år
- 4.4 Valg av revisor
- 4.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

27.03.2025

Brønnøysund Brygge borettslag

Jan Terje Blomstervik

Styreleder

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

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

Ikke på valg

Forslag til vedtak: Ikke på valg

4.2 Styremedlem for 2 år

Ikke på valg

Forslag til vedtak: Ikke på valg

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Varamedlem styre, Janne Jørgine Nyrud

4.4 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet priser fra ulike revisorer. Etter nærmere gjennomgang viser det seg at Helgeland revisjon gir den beste prisen.

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland Revisjon som revisor.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Helgeland revisjon som revisor.

4.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til onsdag 09.04.2025.

Forslag til vedtak: Det utbetales et styrehonorar på 6.000,- Utbetales til styreleder.

Årsrapport Brønnøysund Brygge borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Jan Terje Blomstervik
Styremedlem, Sander Johan Mikkelsen
Styremedlem, Geir Kato Karlsen
Varamedlem styre, Janne Jørgine Nyrud

Som det vises av oversikten består styret av 3 menn og ingen kvinner.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Vanlig styrearbeid

Lagets drift og økonomi

Brønnøysund Brygge borettslag består av 8 leiligheter og ligger i Brønnøy kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP3759870.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 27.03.2025

For Styret i Brønnøysund Brygge borettslag

Jan Terje Blomstervik

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

Resultatregnskap 2024 Brønnøysund Brygge borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		277 776	277 776	277 785	375 010
IN andel renter og avdrag		1 167 691	962 704	1 210 320	1 169 976
Andre inntekter	1	10 300	0	0	0
Sum inntekter		1 455 767	1 240 480	1 488 105	1 544 986
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	306	255	0	0
Styrehonorar	3	6 000	5 000	5 000	6 000
Revisjonshonorar	4	5 525	4 475	6 715	5 801
Forretningsførerhonorar		41 060	40 184	32 345	42 293
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	1 569	0	0
Kontingent boligbyggelag		4 000	4 000	3 600	3 600
Drift/vedlikehold	5	35 814	24 274	23 520	23 520
Kabel-tv/internett		0	0	48 000	0
Forsikringer	6	49 341	46 787	50 127	55 758
Kommunale avgifter		144 385	119 684	117 204	155 017
Kontorrekvisita, trykksaker		214	211	1 728	1 728
Telefon og porto		75	330	500	0
Andre driftskostnader	7	4 500	2 413	2 940	2 940
Avskrivninger	8	31 975	17 304	0	31 974
Sum kostnader		324 764	266 485	291 679	328 631
DRIFTSRESULTAT		1 131 003	973 995	1 196 426	1 216 355
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		24 468	24 215	0	0
Rentekostnader		1 190 807	981 436	1 233 002	1 191 205
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-1 166 340	-957 221	-1 233 002	-1 191 205
RESULTAT		-35 337	16 774	-36 576	25 150
Overført til egenkapital		0	16 774	0	0
Overført fra egenkapital		-35 337	0	0	0

Balanse 2024 Brønnøysund Brygge borettslag orgnr: 928 060 950

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		2 000 000	2 000 000
Bygninger		31 794 613	31 620 000
Andre fellesanlegg		80 126	89 029
Andre anleggsmidler		190 343	213 415
Sum varige driftsmidler	8	34 065 082	33 922 444
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		34 065 082	33 922 444
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		34 764	34 344
Periodisering kostnader		55 269	49 341
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	213 342	358 434
Sum omløpsmidler		303 375	442 119
SUM EIENDELER		34 368 457	34 364 564

Balanse 2024 Brønnøysund Brygge borettslag orgnr: 928 060 950

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		3 272	38 609
Sum egenkapital	10	43 272	78 609
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	20 541 203	20 553 131
Borettsinnskudd	12	13 448 000	13 448 000
Sum langsiktig gjeld		33 989 203	34 001 131
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt/ overtrekk driftskonto		65 962	0
Mellomregning		0	27
Leverandørgjeld		63 511	65 036
Påløpte renter		6 510	9 460
Andre påløpte kostnader		0	10 300
Annen kortsiktig gjeld		200 000	200 000
Sum kortsiktig gjeld		335 983	284 823
Sum gjeld		34 325 185	34 285 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 368 457	34 364 564
Pantstillelser	13	33 989 203	34 001 131

Brønnøysund Brygge borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Jan Terje Blomstervik
Styreleder

Sander Johan Mikkelsen
Styremedlem

Geir Kato Karlsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

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 renteendringer.

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 - Andre inntekter

Andre inntekter på kr 10 300,- gjelder inntektsføring av avsatte kostnader.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	306	255
Sum	306	255

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 6 000,- som i sin helhet er til styrets leder.

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	5 525	4 475
Sum	5 525	4 475

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6603 Drift/vedlikehold elektro	11 805	6 570
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	24 009	17 704
Sum	35 814	24 274

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	49 341	46 787
Sum	49 341	46 787

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling	2 947	1 250
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 553	1 163
Sum	4 500	2 413

Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost IB	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Tomt	2 000 000	2 000 000	0	0	2 000 000	2021
Bygninger	31 794 613	31 620 000	174 613	0	31 794 613	2021/2024
Platting	89 029	89 029	0	8 903	80 126	2023
Solskjerming	230 719	213 415	0	23 072	190 343	2023
Sum varige driftsmidler	33 939 748	33 922 444	174 613	31 975	34 065 082	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er estimert til kr 2 000 000,-.

Note 9 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1506.70.56318	0	152 370
1922 Garantikonto 1506.75.96614	213 342	206 064
Sum	213 342	358 434

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkkonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Borettslaget hadde pr. 31.12.24 et overtrekk på driftskontoen på kr 65 961,53,-.

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	40 000	40 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	38 609	21 835
Årets resultat	-35 337	16 774
Sum egenkapital pr. 31.12.	43 272	78 609

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 8.

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Oppgradering uteområde	Bygninger
Lånenummer:	16366405775	16365260447
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042	30.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	20 172 000
Lånesaldo 01.01:	381 131	20 172 000
Avdrag i perioden:	11 929	0
Lånesaldo 31.12:	369 203	20 172 000
Saldo 5 år frem i tid:	298 160	20 172 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365260447	1	3 264 000	3 264 000
	1	3 024 000	3 024 000
	4	2 409 000	9 636 000
	2	2 124 000	4 248 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366405775	2	54 849	109 698
	2	47 569	95 138
	2	42 830	85 660
	2	39 353	78 706

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16365260447 har første avdrag 30.06.2032 med kr 128 342	1	3 264 000	3 461
	1	3 024 000	3 207
	4	2 409 000	2 554
	2	2 124 000	2 252

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. 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 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	13 448 000	13 448 000
Sum	13 448 000	13 448 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler kr 33 794 613,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 33 989 203,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	157 296	455 104
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-35 337	16 774
Tilbakeføring avskrivninger	31 975	17 304
Avdrag langsiktige lån	-11 929	-12 138
Påkostninger	-174 613	-319 748
B. Årets endring disponible midler	-189 903	-297 809
C. Disponible midler	-32 608	157 296
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	303 375	442 119
Kortsiktig gjeld	-335 983	-284 823
Disponible midler	-32 608	157 296

Negative disponible midler

Borettslaget har negative disponible midler pr. 31.12. Styret er klar over situasjonen, og har iverksatt tiltak i form av økning av felleskostnadene pr. 01.01.25.

Resultat og balanse med noter for Brønnøysund Brygge borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brønnøysund Brygge borettslag

Styreleder	Jan Terje Blomstervik (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Sander Johan Mikkelsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Geir Kato Karlsen (sign.)	24.03.2025

Til generalforsamlingen i Brønnøysund Brygge borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brønnøysund Brygge borettslag som består av balanse 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Mo i Rana, 26. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2025

Vi har lokale medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund.

App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

*I tillegg har vi sentrale avtaler. Logg inn på <https://helgelandbbl.no/medlemsfordeler>

MO I RANA

din Optiker

BilXtra
alt til bilen - mye til deg

REDE
REINSTRUKSJON

MØBELRINGEN
BOMOBLER

BELEGG
ENTERET happy
homes

ISS

FLISE
KOMPANET

BM BYGGMAKKER
Gipling

Blomsterbua
Selfors

Mo gravferd

NIKITA
a great feeling

Bohus
MO I RANA

BJØRNÅDAL
KJØKKEN
BAD
GARDEROBE

Trygt
hjem

BOWLINGSENTER AS

Clarion
Collection
HOTEL PILUA, MO I RANA
ST. HAVSTAD, SANDNESSJØEN

Montér

HAALAND

Clinique 82

ild
stedet

BOTN
ELEKTRO

HELGELAND
KRAFT

KVIKK - Vi bryr oss!
SKATTE HELGELAND AS OG KVIKK RENHOLD AS

NILSSON

FRYD
FRISØR

Elektro

EL-TEAM
Rana AS

LEKIA
MO I RANA

NORDLAND
TEATER

Mo Rørservice AS

SAGA MOBIL

Family
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Esso - Deli og Luca

NILSEN ELEKTRO
INSTALLASJON AS

URMAKER
Keith Skoglund

BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér
BYGG-GROS

Comfort
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGERN
- du kan stole på fagfolk -

REDE
REINSTRUKSJON

SANDNESSJØEN

Bohus
FLATØY MØBLER

REDE
REINSTRUKSJON

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

VARMEFAG
Mosjøen

HELGELAND
KRAFT

CHAPLIN
18.12.19 - 27.12.19

MOSJØEN
VASK & RENS AS

happy
homes
MALERBUA

FRU HAUGANS
HOTEL
ANNO 1794

EBERG
GLASS

Comfort

Esso

Guni
siden 1950

ADVOKATHUSET
HELGELAND

MØBELRINGEN
MOSJØEN

ELEKTRONIKK
SERVICE SJOEATO

MARTOM

REDE
REINSTRUKSJON

105/81 429

859 a
FJELLERSEN P. OSLO
3-34

Avaltrift av dagbok nr. 10/5 1956 - 15/8
Brynøy sorenshververembød

Skylddelingsforretning

Møte dag, den 6. august 1956 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
den skylddelingsforretning over gården Salhus
gr. nr. 105 br. nr. 3 av skyld mark 2.09 i Brønnøy
herred. Forretningen er forlangt av Lars Maas, Salhus.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Lars Maas, Salhus som selger og som kjøper
Jørgen Jørgensen, Brønnøysund. Skjønnsmenn: Lundberg Mosheim, Mosheim
og naboeier Simon Blomstervik, Blomstervik, samt Johan Thomassen,
Vikran.

Mennene valgte til formann Johan Thomassen, Vikran.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾
Grensen tar til ved grensen mot naboeiendommen gr. nr. 105, br. nr. 7
på indre side av riksvegen fra + kryss i nedsatt stein. Derfra
retning O.N.O. langs riksvegen 44 meter til jordfast stein med
innhugget + kryss ved vegens indre side. Derfra over gr. nr. 105, br. nr. 3
i S.O. retning 52 meter til + kryss i berg mot sjøen (Trælvikosen).
Derfra langs denne 45 meter i V.S.V. retning, til grensen mot
naboeiendommen gr. nr. 105, br. nr. 7, til + kryss i jordfast stein.

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

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

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

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

Derfra langs nabogrensen gr.nr.105,br.nr.7, 23 meter V.N.V.
retning til utgangspunktet.
Den fraskilte del er under 2 dekar og utgjør 1,6 dekar.

1. Omfatter

2. Får hver
til husbehov og g

3. Omfatter
strekning, herunde

4. Får, hve
den for bruket ne

Hvis spørsm.
besvares med ja, og

5. ~~Har høyt~~

6. Eller fir
den parsell som i
dyrkes eller nytte
annet ligner Øy

7. Eller del
odels og åsættelse

Det bevitr

a) ~~At ved delin~~

kan nyttes i
idet vi har fi

b) ~~At høyt bru~~
holdene tillat

Skylden for

Hovedbølets

Den frask

Bestemmelse

Gjeldstid

som ikke pass
bruknavn, m
til de n
ikke op
engene ve
ostninger

er Nei

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

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den nødvendige skog? Nei

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 00,1

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 2,08

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "S o l n e s s".

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene ved skylddelingens avholdelse bæres av kjøperen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

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

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

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

Vi har bestemt at Johan Thomassen, Vikran
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Lundberg Mosheim Simon Blomsterwik

Johan Thomassen

Antatt til tinglysing

19

Tinglyst ved

De 7 fraskilte del

har fått g.nr.

105

br.nr.

81

(Se departement)

Underteg
forbehold av Kirke

et parsell på ca.

bruks nr. 1

Parsellen
som måtte påhvile
et ansvar for:

For nedsatt :

gir grensen :

den mot Håkon

grensen mot

grensen mot

ling langs s

et tre hjørne

retning 42 m

utgangspunkte

Parsellen har

1. Festetiden er

2. For festet b

3. For festet b

4. For festet b

5. For festet b

6. For festet b

7. For festet b

8. For festet b

9. For festet b

10. For festet b

11. For festet b

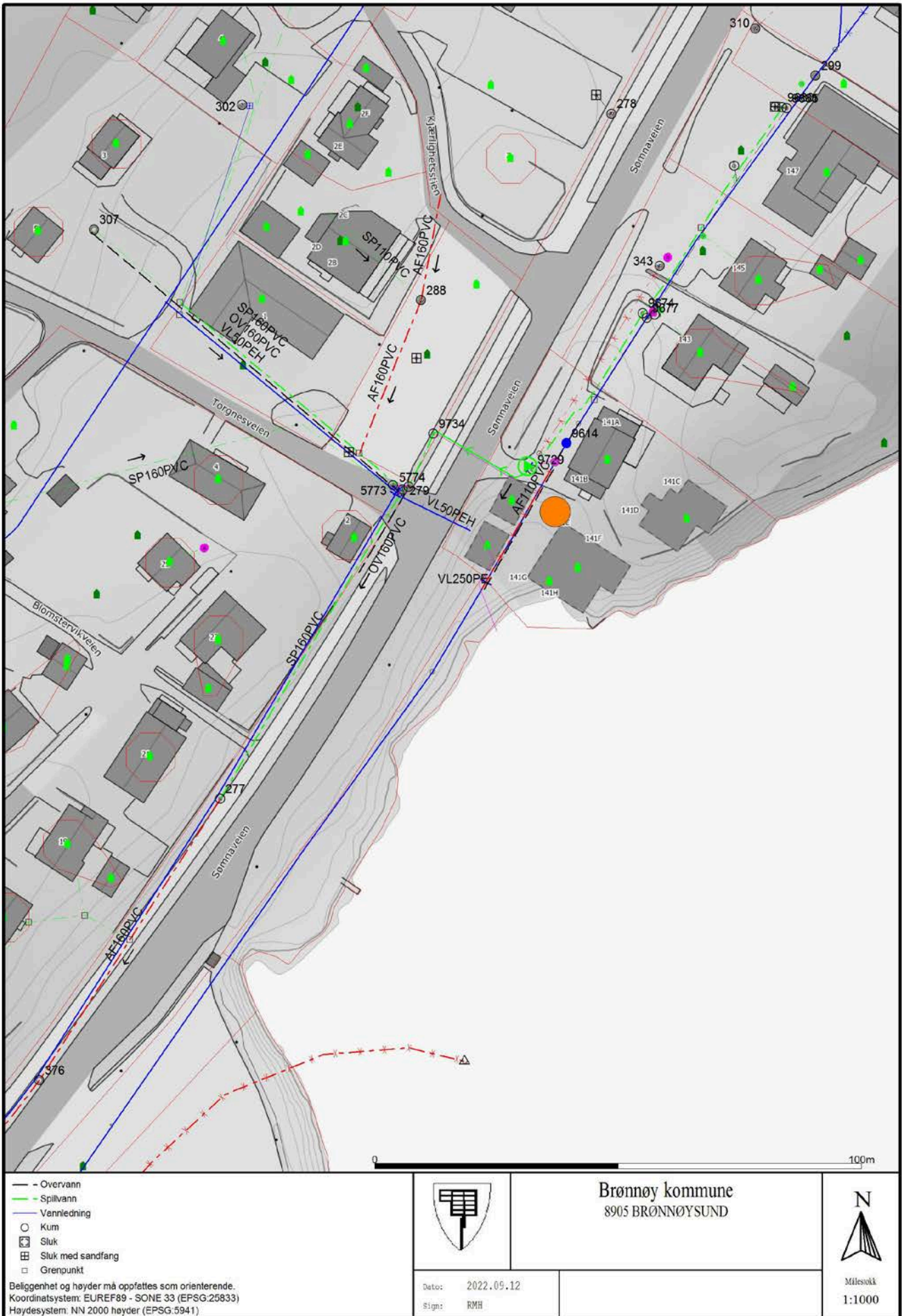
12. For festet b

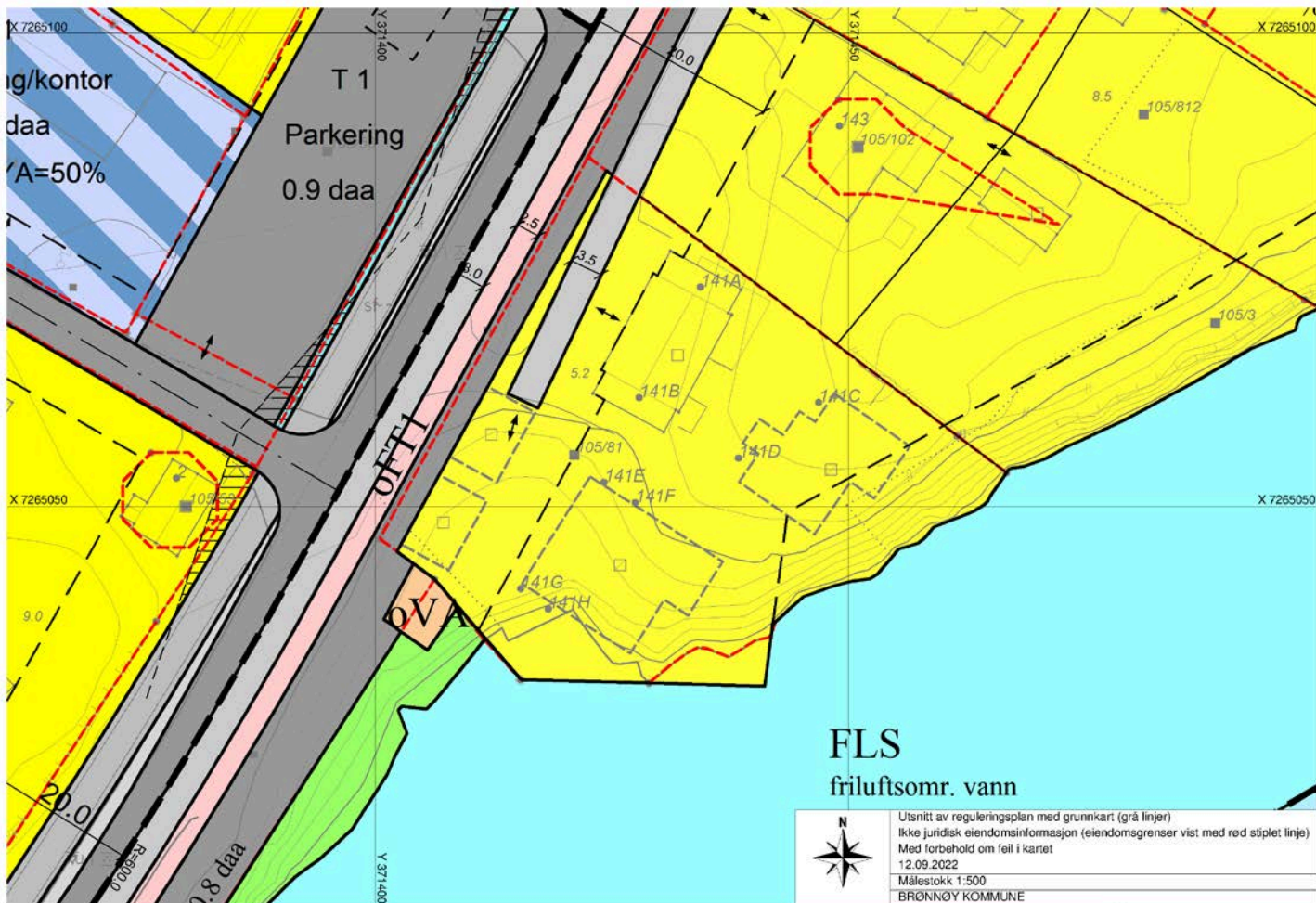
13. For festet b

14. For festet b

15. For festet b







**BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SALHUS -
SØNDRE DEL, datert 30.05.02, revidert den 17.12.02
Sist rev. den 15.09.15 for omr. B10.**

1 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som viktige friluftsområder skal sikres både på land og i sjø. Planen skal ivareta intensjonene i Trafikksikkerhetsplanen vedtatt den 05.05.00.

2 GENERELT.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

2.1 Byggeområder.

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B 28)
Konsentrert boligbebyggelse (B 29 – B 37)
Forretninger (F1 – F 2)
Industri/lager (I/L 2, I/L 3)
Offentlig formål, skole (O 1)
Offentlig formål, barnehage (O 2)
Almennyttig – forsamlingslokale (A 1)
Naust/sjøhus (N/S 1 – N/S 9)

2.2 Landbruksområder.

Landbruksområder generelt. (L 1 – L 2)

2.3 Offentlige trafikkområder.

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger
Parkering (T 1 – T 2)
Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 Friområder.

Park, idrett, lek. (FR 1 – FR 4)

2.5 Fareområder

Trafo/høyspenningsanlegg

2.6 Spesialområder

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)
Friluftsområder i sjø (FLS 1)
Småbåtanlegg på land (SP 3, SP 4)
Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2, SP 5)
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Parkbelte i industristrøk
Frisiktsone veg

2.7 Fellesområder

Felles adkomst/parkering
Felles lekeplass (LEK 1 – LEK 3)

2.8 Kombinerte formål

Forretning/bolig (F/B 1 – F/B 2)
Forretning/kontor (F/K 1- F/K 2)
Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 5)
Havn/industri/fiskeriformål (H/I/F 1 – H/I/F 4)

§ 3 **FELLES BESTEMMELSER**

Byggegrenser.

- 3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.
- 3.2 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålsgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.

Byggehøyder.

- 3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

Form og fasader.

- 3.4 I de regulerte boligformålene 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 skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Tekniske anlegg/Kiosker.

- 3.5 Kiosker, utsalgsboder, pumpestasjoner, mindre transformator kiosker og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.

Ubebyggt areal.

- 3.6 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafiksikker utkjøring til offentlig veg.

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

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG: (B 1- B 28).

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Plassering i forhold til terrengets topografi kan det også legges vekt på der dette er naturlig. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet.

Særskilt bestemmelse for B 10

Området kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse. Bebygd areal må ikke overstige 35 % av tomtearealet. Maks mønehøyde er 8 m og takvinkel skal være mellom 9 – 40 grader. Carporter kan plasseres 8,5 meter fra senterlinje Fv.76 sør for felles privat vei, fV_1.

Følgende rekkefølgebestemmelse gjelder:

Det tillates ikke oppført nye bygg i området med mindre disse er tilknyttet offentlig avløpssystem. Ved fortetting skal gangfelt mot Kjærlighetsstien 3 reetableres samt rekkverket fra Rema skal forlenges mot fV_1. Krav til friskt i kryssområdet må sikres.

- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.
- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeom melding for boligen.
- 4.1.3 **Tillegg for B 7:**
Området kan bebygges med boliger i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal ha maks bredde på 5.0 m og skal være fri for rekkeverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 80 m². Maks. gesimshøyde: 3.7 m. Gavlvegg skal vende mot sundet. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprusser i tre.
- 4.1.4 **Tillegg for B 25 og B 26:**
Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Dette innebærer at eventuelle tiltak i områdene ikke kan igangsettes før rette myndighet etter kulturminneloven har behandlet saken.

KONSENTERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B 29 – B 37)

- 4.2 Arealene i områdene B 29 – B 37 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med Tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40% av tomtearealet. Mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå skal være maks. 8.3 m og maks. gesimshøyde 5.8m. unntatt tomt B 30 hvor de respektive høyder skal være henholdsvis 7,5 m og 5.0 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. For enhver boenhet(sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5.5 m. Maks. gesimshøyde 3.2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5.0 m, til langside 2.0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².
- 4.2.1 **Tillegg for B 35:**
Før det igangsettes bygging i B 35 skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området.

4.2.2 **Tillegg for B 37:**

Før det igangsettes bygging, skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingplan for området. Under planleggingen av området må det tas hensyn til nærliggende bygninger i forhold til utsikt og adgang til sjøen og området for marina. Eventuell steinfylling skal avsluttes med maskinmur. Offentlig kloakk skal tilknyttes før boligene tas i bruk. Området skal oppryddes i henhold til Forurensningsmyndighetenes krav.

OMRÅDER FOR FORRETNINGER: (F1 – F2)

- 4.5 Områdene skal bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

INDUSTRI/LAGER: (I/L 2, I/L 3)

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

4.6.1 **Tillegg for I/L 3:**

Arealbruken for området I/L 3 avklares endelig etter at Riksantikvaren som frigivningsmyndighet har behandlet søknaden om frigivning av kulturminnene som er berørt av planen.

ALMENNYTTIG (A 1)

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

4.8 **OFFENTLIG FORMÅL, SKOLE (O 1)**

Området skal nyttes til skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

4.9 **OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE (O 2)**

Området skal nyttes til barnehage/skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

NAUST/SJØHUS (N/S 1 – N/S 9)

- 4.10 Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust/sjøhus. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres sjøhus i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m². Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3.7 m. og 5.2 m. Gavlvegg skal være rettet mot Salhussundet. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Yttervegger skal Ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling sprosset i tre.

4.10.1 **Tillegg for N/S 7:**

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge.

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

- 5.1 Landbruksområdene, L 1 og L 2, skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdrift.

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

Avkjørsler

- 6.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

Havneområde i sjø

- 6.2 Sjøområdet (HS) skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge etter anvisning fra havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

7 *FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)*

Friområder (FR 1 – FR 4)

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

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

- 8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)

- 9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde.

Friluftsområder i sjø (FLS 1)

Området skal ha eksklusiv bruk til bading, brettseiling og lignende. Fortøyningsanlegg og opplag av båter tillates ikke.

Småbåtanlegg på land (SP 3)

Området skal benyttes til fasiliteter i tilknytning til småbåthavn som klubbhus, slipp, bunkeringsanlegg, landfeste for flytebrygger etc.

(SP 4) Området skal benyttes til forankring/landfeste for flytebrygge/marina. Opplag

- av båter er ikke tillatt i dette området.
- 9.4 **Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2 og SP5)**
Sjøområdene skal benyttes til marina med nødvendig adgang til utlegging av fortøyningsanlegg m.v. etter anvisning fra havnevesenet.
- 9.5 **Område for drift av kommunalteknisk anlegg**
I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløp.
- 9.6 **Parkbelte i industristrøk**
Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig. De kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.
- 9.7 **Frisiktssone veg**
Innenfor disse område som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.
- 10 FELLESOMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 7)**
- 10.1 **Felles avkjørsel.**
Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel for tilgrensende eiendommer.
- 10.2 **Felles lekeplass. (LEK 1 – LEK 3)**
I områdene som i planen er definert som LEK kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til- eller har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.
- 11 KOMBINERTE FORMÅL (PBL. § 25, 2. ledd)**
- Forretning/bolig: (F/B 1 – F/B 2)**
- 11.1 Områdene kan kombineres med bolig- og forretningsformål hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning(møneretning) parallelt med veg.
- Forretning/kontor: (F/K 1, F/K 2)**
- 11.2 Området skal nyttes til forretning- og kontor. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m.
- Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 5)**
- 11.3 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet.

Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Intensjonene i reguleringsplanen for omr. F/K/I 5 på gnr. 105/39, (stenging av avkjøring til Rv. 76), gjelder ikke før eiendommen har skiftet eier.

Områder for Havn-/Industri/Fiskeriformål: (H/I/F 1 – H/I/F 4)

- 11.4 Arealene skal nyttes til havne-/industri- og fiskeriformål med tilhørende kaier, adkomstveger og parkeringsarealer.

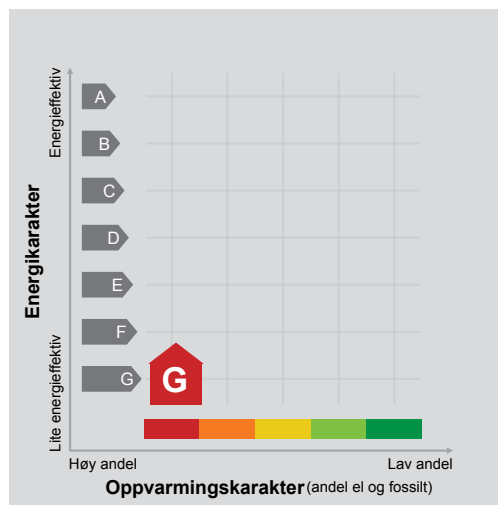
Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet.

Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 12,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

ENERGIATTEST



Adresse	Sømnaeveien 141A
Postnummer	8907
Sted	BRØNNØYSUND
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187579279
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114703
Dato	05.05.2025



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.enova.no/energimerking.

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 eiendom (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. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseieendom, 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: Sømnavæien 141A
8907 BRØNNØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Edblad

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

Oppdragsnummer:

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