



aktiv.

Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND

**KLØVERMARKA | 3-roms BRL i 1.
etasje | Sørvestvendt balkong |
Heis og oppvarmet
parkeringsgarasje med bod**



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 1 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 675 174,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 725 174,-
Felleskostn.: Kr 9 072,-
Selger: Odin Rene Engan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 90/90 m²
Tomtstr.: 2187 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 162
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1805260014

KLØVERMARKA| 3-roms BRL i 1. etasje | Sørvestvendt balkong | Heis og parkeringsgarasje m. bod

Velkommen til Ringveien 1

Gjennomgående og lys endeleilighet med en praktisk planløsning hvor alt er samlet på ett plan. Leiligheten ligger i 1. etasje og har enkel adkomst både via trapp og heis direkte ned til oppvarmet parkeringsgarasje, hvor du også finner tilhørende sportsbod. Leiligheten inneholder entre med skyvedørgarderobe, bod/teknisk rom, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, stue og kjøkken i åpen løsning, samt to soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong som strekker seg fra vest, rundt hjørnet og videre mot sør, noe som gir svært gode solforhold og flere soner for både avslapning og utemøblering.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Energiattest	116
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m²

Inneholder: Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA:

Gårdsplass, trappegang, korridorer, felles kjeller utenom egen parkeringsplass.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Terrasser på ca. 13 m² er oppført under "åpent areal - TBA".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2187 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt på 2187 m². Tomtestørrelse/-areal er hentet fra borrettlaget informasjon. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor

ikke påberopes.

Eiendommen ligger på tilnærmet flat terreng, er pent opparbeidet og grenser til et friareal mot vest som eies av Brønnøy kommune. Det er asfaltert innkjørsel til eiendommen fra kommunal vei. Gjesteparkering nord for blokket. På nordsiden av blokket er det også innkjørsel til oppvarmet parkeringskjeller. Pent opparbeidet med gangveier inn til bygget. Ved inngangspartiet er det felles postkassestativ og sykkelstativ. Vest for blokket er et fellesareal med plen, beplantning, trær, utepeis, benker m.mm som kan benyttes av alle beboere.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Kløvermarka nordøst for Brønnøysund sentrum. Nærområdet er i vekst med oppføring av nye boliger. Bebyggelsen i området består av bolig i rekke, leiligheter og eneboliger. Som nærmeste nabo ligger Kløvermarka barnehage, samt at det er ca. 1,8 km til Salhus skole med gang- og sykkelvei hele veien. Det er kort vei til matbutikker, bilverksted, treningsstudio m.m. på Salhus. Turområde og sjø i umiddelbar nærhet. Avstand til sentrum av Brønnøysund er ca. 3,3 km.

Adkomst

Leiligheten ligger i 1. etasje og er vendt mot sørvest med utsikt mot omkringliggende områder. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Ståle Hjelmseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Bygget er oppført i stål og betong, med betongfasade mot de utvendige veggene. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongen har betongdekke fundamentert på pilarer og rekkverk av metall med tett trekledning.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 1 050 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Sprekk i flis fuger. Dette er ikke i våt sone.

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

Vanninrtwgning vindu mot vest. Dette ble ordnet opp av snekkerfirma olsen as.

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

2026: Bytta tettninger rundt vinduer i hele blokka. Samt ny e lister. Utført av faglært Olsen snekkerservice as.

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?

Pakninger er fikset byttet.

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

2026: Bytter pakning å fasadelist.

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

Flis bad løsnet sprukket fug. Ifølge takstmann er det settnings skade.

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

Sølvkre.

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

2019: Satt ut feller bedt en beboer fjærne papp å papir. Tror ikke det er noen pr. dags dato. Har ikke noen i min leilighet iallefall. Utført av faglært, Pellington.

2025:Tror dem heite pellington skadeforkjemper eller nå. Satt ut feller å følger opp borettslaget. Vi er ikke plaget av skadedyr.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Fra felles inngangsparti kommer du inn i en entré med god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe med innredning. Porttelefon ved inngangsdøren. Videre kommer du inn i en gang med inngang til bod/teknisk rom, bad/vaskerom, to soverom og stue/kjøkken.

Begge soverommene er vendt mot sør. Bod/teknisk rom med varmtvannsbereder, sikringsskap med automatsikringer, rør-i-rør-skap, sentralstøvsugerenheter og diverse hyller. Rommet har gulvbelegg og sluk.

Flislagt bad med varme i gulvet. Det er montert en hvit profilert innredning med over- og underskap, nedfelt heldekkende servant, speil og belysning. Det er også montert toalett, badekar med dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet og stue i åpen løsning. Rommene får godt gjennomlys fra flere vinduer. Utgang til en sørvestvendt, overbygd balkong med utsikt over omkringliggende område og gode solforhold. Nedgang til plen fra plassbygd tretrapp og port.

Kjøkkenet har hvit profilert innredning med over- og underskap. Integrert stekeovn fra IKEA, komfyr fra Gram, Zanussi oppvaskmaskin medfølger i handelen. Plass til kjøleskap. Fliser på vegg mellom benk og overskap samt laminert benkeplate. Ekstra over- og underskap mot stuen som fungerer som en naturlig romdeler, samt gir ekstra benk- og skaplass. Overskap med glassfronter.

I stuen er det uttak for kabel-TV. Dekoder for internett medfølger. Vinduene på soverom, stue og kjøkken har granitt i nedre del av karmen.

Standard

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte plater, malt betong og en kontrastvegg med laminatgulv

Himling: Malt betongelement

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger av plast (rør i rør). Rørskapet er plassert i teknisk rom.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad og over stekeovn på kjøkken. Tilluft i ventiler i overkant av vinduer.
- Varmtvannstank på 198 liter fra 2002.
- Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap plassert i teknisk rom og har automatsikringer.

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:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er slitasje på rekkverk med algedannelse og rust.

Tekniske installasjoner:

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

Våtrom:

Overflater vegger og himling (bad): Det registreres løse flis på vegg bak vaskemaskin og på samme vegg i overkant badekar.

Sluk, membran og tettsjikt (bad): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning.

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.

Følgende løsøre medfølger ikke i handelen:

- Garderobeskap på soverommene medfølger ikke
- Veggfeste til TV på stuen
- Ribbevegg montert på stuen

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

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

Hvitevarer

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

Følgende løsøre medfølger i handelen:

- Stekeovn fra Ikea, komfyr fra Gram, oppvaskmaskin fra Zanuzzi

Følgende løsøre medfølger ikke i handelen:

- Frysenskap på teknisk rom/bod
- Kjøleskap

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/internett: Ren Røros Digital - Altibox fiberaksess. Grunnpakke inkl. i felleskostnader.

Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt. dekode skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr. 500,-

Parkering

Tilhørende parkeringsplass i lukket og oppvarmet parkeringskjeller. Utvendig gjesteparkering mot nord.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0000825918

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.

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

Leiligheten blir oppvarmet ved elektrisitet.

Det er varmekabler på bad. Panelovn på soverom 2 er nedmontert men medfølger i handelen.

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

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

D

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 1 050 000,-

Omkostninger kjøper

1 050 000,- (Prisantydning)

675 174,- (Andel av fellesgjeld)

1 725 174,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 726 564 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 735 464 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 738 264 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 678 202,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 712 807,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter (f.o.m. 06.02.2026)

A-konto rente DNB: 2 776,-

Felleskostnader: 3 863,-

A-konto avdrag: 2 433,-

Felleskostnader inkluderer betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid. Beløpene er

opplyst av forretningsfører

Det er ikke vedtatt noen endring i felleskostnader pr. dags dato iht. forretningsfører.
Endringer a-konto renter og avdrag varsles ikke med rundskriv iht. forretningsfører.
Interessenter er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i vedlikeholdsbehov, renteendring, borettslagets egne vedtak m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 072,-

Andel Fellesgjeld

Kr 675 174,-

Fellesgjeld pr. dato

06.02.2026

Andel fellesformue

Kr 30 899,-

Andel fellesformue dato

06.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kløvermarka Borettslag
Styreleder: Reidar Slind

Organisasjonsnummer

984976844

Andelsnummer

8

Om borettslaget

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

Borettslaget ligger i Brønnøy kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn bolig byggelag som er forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126438255, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 06.02.2026: 14 113 990

Andel av saldo: 652 173

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.12.2040)

Flytende rente

Kapitalsplitt og avregning - men kan ikke nedbetales individuelt

Lånenummer: 12131470973, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 06.02.2026: 552 029

Andel av saldo: 23 001

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.06.2035)

Flytende rente

Rehabilitering av tak

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseierne i borettslaget

2 - Medlem i Helgeland BBL eller felles ansiennitet

Forkjøpsretten avklares i etterkant av salg.

Informasjonsskriv ang. forkjøpsrett er vedlagt i salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at erverver skal bli gyldig ovenfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning skal bli gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Vedtekter/husordensregler

Det foreligger både vedtekter og husordensregler i borettslaget, disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr, men styret skal orienteres. Husdyrholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke befinne seg i fellesarealer annet enn ved gjennomgang. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart av beboeren.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 162 i Brønnøy kommune. Andelsnr. 8 i Kløvermarka Borettslag med orgnr. 984976844

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1813/106/162:

05.02.2002 - Dokumentnr: 260 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om vann/kloakkledning

05.02.2002 - Dokumentnr: 260 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2002 - Dokumentnr: 46 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1813 Gnr:106 Bnr:124

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hele boligblokken datert 25.03.2003.

Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggegodkjente tegninger og ferdigattest er mottatt, kontrollert og godkjent hos Brønnøy Kommune. Søknadspliktige, interne forandringer i leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.03.2003.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning kommunal vann- og avløp med privat stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse (B6).

Reguleringsbestemmelser og reguleringsplan Kløvermarka, datert 30.01.2002. PlanID: 2002001.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Fastprovisjon 65 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, 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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

11.03.2026



































Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune

gnr. 106, bnr. 162

Andelsnummer 8

Markedsverdi

1 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 18795-1649

Referansenummer: IH1341

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Balkong har betongdekke fundamentert på pilarer.
Rekkverk av metall og tett trekledning.
Terrasse og rekkverk fremstår noe slitt.
Det er en del rust på rekkverket av metall, overflaterust der maling "bobler" og skaller av.
Det er ikke kjent hvorvidt dette er av konstruksjonsmessig betydning for rekkverket. Anbefales allikevel undersøkt.
Ut over dette er det noe algedannelse på kledning ned mot betongekket.
Det anbefales å kontakte borettslaget med tanke på en eventuell utbedring / oppgradering.
TG 2 settes på grunn av slitasje på rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater og malt betong.
Himlinger består av malt betongelement.
Noe slitasje i overflater er å bemerke, men det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.
Vurderes kun å være av kosmetisk betydning.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.
Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv er begrenset.
Veggene har fliser. Taket er malt betong.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater.
Det er registrert løse flis på vegg ved dusjarmatur og vegg bak vaskemaskin.

Badet fungerer med dagens bruk med badekar, men det anbefales å planlegge en oppgradering av overflater.

I forhold til vurdering av tilstandsgrad er det vurdert til TG 2 på grunn av at overflater med løse flis bak vaskemaskin ikke er fuktutsatt. Det er ingen fare for skadeutvikling.
Det er bom i veggflis i overkant badekar og et lite stykke opp langs vegg. Årsak er ukjent.
Selv om rommet har begrenset vannsøl med badekar, anbefales det etalering av tett dusjkabinett for å begrense vannsøl på vegg.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.
Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, derav TG 2.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.
Hulltaking er foretatt fra gang mot bad uten å påvise unormale forhold.
Det er ved fuktsøk i bunnsvill ikke registrert avvik. Verdier i bunnsvill er under målbare verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Rommet har parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.
Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være noe slitt, men vurderes funksjonell og i bruksmessig god stand.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap er etablert på teknisk rom. Overløp er etablert med avrenning til gulv med sluk.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Synlige avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.
Tilluft i ventiler i overkant vinduer.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Vurderes derfor å fungere som tiltenkt.
Boligen har en varmtvannstank på 198 liter.
Produksjonsår er 2002.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.
TG 2 settes på grunn av avvik ved elektrisk tilkobling og på grunn av berederens alder.
Bereder er tilkoblet stikk kontakt på vegg.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, ved tilkobling fast punkt/servicebryter.
Varmtvannsberederen er over 20 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Elanlegget er et skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer.
Dokumentasjon er ikke forevist.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

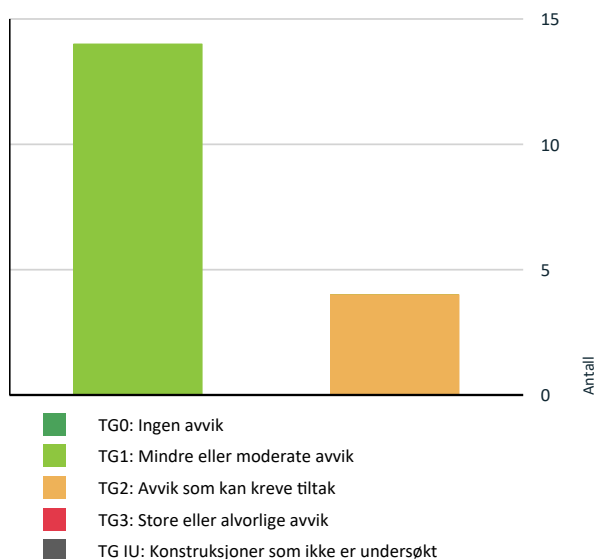
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2002

Kommentar

Webmatrikkel

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong har betongdekke fundamentert på piler.

Rekkverk av metall og tett trekledning.

Terrasse og rekkverk fremstår noe slitt.

Det er en del rust på rekkverket av metall, overflaterust der maling "bobler" og skaller av.

Det er ikke kjent hvorvidt dette er av konstruksjonsmessig betydning for rekkverket. Anbefales allikevel undersøkt.

Ut over dette er det noe algedannelse på kledning ned mot betongekket.

Det anbefales å kontakte borettslaget med tanke på en eventuell utbedring / oppgradering.

TG 2 settes på grunn av slitasje på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på rekkverk med algedannelse og rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontakte borettslaget med tanke på en eventuell utbedring / oppgradering.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater og malt betong.
Himlinger består av malt betongelement.
Noe slitasje i overflater er å bemerke, men det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.
Vurderes kun å være av kosmetisk betydning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv er begrenset.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt betong.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater.
Det er registrert løse flis på vegg ved dusjarmatur og vegg bak vaskemaskin.
Badet fungerer med dagens bruk med badekar, men det anbefales å planlegge en oppgradering av overflater.

I forhold til vurdering av tilstandsgrad er det vurdert til TG 2 på grunn av at overflater med løse flis bak vaskemaskin ikke er fuktutsatt. Det er ingen fare for skadeutvikling.

Det er bom i veggflis i overkant badekar og et lite stykke opp langs vegg. Årsak er ukjent.

Selv om rommet har begrenset vannsøl med badekar, anbefales det etalering av tett dusjkabinett for å begrense vannsøl på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres løse flis på vegg bak vaskemaskin og på samme vegg i overkant badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens bruk med badekar, men det anbefales å planlegge en oppgradering av overflater.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

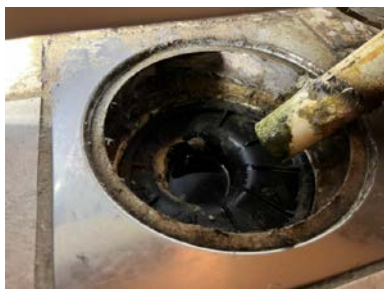
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad uten å påvise unormale forhold.

Det er ved fuktsøk i bunnsvill ikke registrert avvik. Verdier i bunnsvill er under målbare verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er integrert komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap.

Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være noe slitt, men vurderes funksjonell og i bruksmessig god stand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rørskap er etablert på teknisk rom. Overløp er etablert med avrenning til gulv med sluk.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.

Tilluft i ventiler i overkant vinduer.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Vurderes derfor å fungere som tiltenkt.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 198 liter.

Produksjonsår er 2002.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

TG 2 settes på grunn av avvik ved elektrisk tilkobling og på grunn av berederens alder.

Bereider er tilkoblet stikk kontakt på vegg.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, ved tilkobling fast punkt/servicebryter.

Varmtvannsbereideren er over 20 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

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

Elanlegget er et skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er etablert på teknisk rom og har innmat av automatsikringer. Dokumentasjon er ikke forevist.

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.

2002

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

Ja

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/90 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 650 000

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

1 750 000

Fradrag for andel felles gjeld	-	675 174
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi

1 050 000

Markedsvurdering

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

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

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

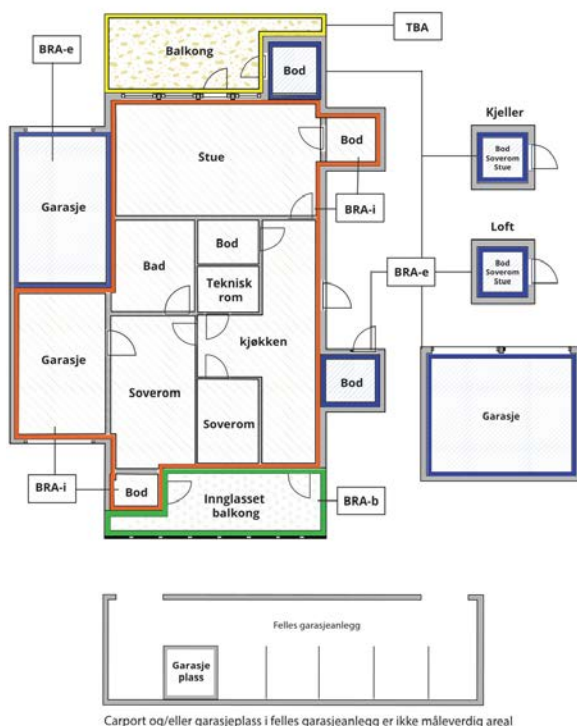
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	90			90	13
SUM	90				13
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, teknisk rom		

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser på ca 13 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	162		0	2186.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringveien 1

Hjemmelshaver

Kløvermarka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KLØVERMARKA BORETTSLAG	984976844			Engan Odin Rene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
8	675 174

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i i området Kløvermarka, ca 3,5 km nord for Brønnøysund sentrum.

Det er kort vei til barne skole på Salhus, barnehager, matbutikker. Ca 4,5 km til videregående skole og ungdomsskole.

3,5 km til restauranter, kjøpesenter i og rundt Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Det er ut over parkeringskjeller asfaltert parkering for biler nordøst for bygget.

Øvrige arealer rundt boligen mer gressplen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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."

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

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

PERSONVERN



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

Odin Rene Engan

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringveien 1

8907 BRØNNØYSUND

1813-106/162/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1805260014 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk i flis fuger. Dette er ikke i våt sone.

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

♦ 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?

♦ Ja

Vannintrwngning vindu mot vest. Dette ble ordnet opp av snekkerfirma olsen as

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Olsen snekkerservice as

Beskrivelse av arbeidet: Bytta tettninger rundt vinduer i heile blokka. Samt nye lister

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?

♦ Ja

Pakninger er fikset byttet

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Olsen snekkerservice as

Beskrivelse av arbeidet: Bytter pakning å fasadelist

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

♦ Ja

Flis bad løsnet sprukket fug . Ifølgentakstmann er det settnings skade



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

♦ **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?

♦ **Ja**

Sølvkre

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Pelington

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut feller bedt en beboer fjerne 9app å papir. Tror ikke det er noen pr dags dato. Har ikke noen i min leilighet iallefall

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pellington

Beskrivelse av arbeidet: Tror dem heite pellington skadeforkjemper eller nå. Satt ut feller å følger opp borettslaget. Vi er ikke plaget av skadedyr

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 06.02.26 Side 1 av 2

Kløyvermarka borettslag	V ³ r ref.: 91/8	Fjdselsdato eier: 10.12.1978
Ringveien 1	Type: Borettslag tilknyttet	
8907 BRØNNØYSUND	Eiere: Odin Rene Engan	
Organisasjonsnr: 984 976 844	Andelsnr: 8	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 9 072

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: A-konto rente DNB	2 776
Felleskostnader	3 863
A-konto avdrag	2 433

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende ³rsskifte.

Ved salg avregnes renter og avdrag p³ finansdel

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 675 174	Gjeld siste ³ rsoppg.: 675 174
Klient ajourf. l ³ n: 14 666 018,42	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 14 666 018

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12126438255, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 06.02.2026: 14 113 990

Andel av saldo: 652 173

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.12.2040)

Flytende rente

Kapitalsplitt og avregning - men kan ikke nedbetales individuelt

L³ nenummer: 12131470973, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 06.02.2026: 552 029

Andel av saldo: 23 001

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.06.2035)

Flytende rente

Rehabilitering av tak

4: Skyldte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Reidar Slind

Adresse: Ringveien 1

Postnr/-sted: 8907 BRØNNØYSUND

Telefon: Mob.: 97073314

E-post: klovermarka.br@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue: 30 899	Gjeld: 675 174	Andre inntekter: 2 070
	Utgifter: 38 848	

7: P³ lydende

P ³ lydende: 100	Opprinnelig innskudd: 198 343
Andelsnr: 8	Partialobligasjonsnr: 8

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2002

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 06.02.26 Side 2 av 2

Kløyvermarka borettslag	V³ r ref.: 91/8	Fødselsdato eier: 10.12.1978
Ringveien 1	Type: Borettslag tilknyttet	
8907 BRØNNØYSUND	Eiere: Odin Rene Engan	
Organisasjonsnr: 984 976 844		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 106/162

Bygningstype: Lav blokk m/heis

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2187

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0000825918

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.2003	Første innflytting:	01.01.2003	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Felles ansiennitet				
	2 - Medlem i Helgeland BBL				

Fasiliteter:

Eietomt

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

Vedtekter

for Kløvermarka borettslag org nr. 984 976 844

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.10.2002, sist endret
den 18.03.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer. Det kan velges inntil 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) Stemmeliikhet 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.

Ordensregler for Kløvermarka borettslag

Følgende regler er forankret i vedtektenes § 14. Behandlet i generalforsamling 6. juni 2017.

Ytre områder

1. Fellesareal (gårdsplass, trappegang, korridorer, felles kjeller utenom egen parkeringsplass): det skal ikke henses gjenstander, så som kasser, sportsartikler og barnevogner på disse områdene. Dørmatter skal ikke legges foran leilighetenes inngangsdører.
2. Alt avfall skal plasseres i søppelcontainere, og tillates ikke midlertidig hensatt i fellesareal. Ethvert søl omkring søppelcontainere skal unngås. Alt søppel må være pakket inn. Søppelet skal sorteres på følgende måte: alt matavfall legges i grønne poser, alle typer lettere kartong i orange poser, plast i blå poser og alt annet avfall i hvite poser. Drikkekartonger skal skylles før de kastes. Svarte søppelsekker skal ikke kastes i containerne. Pizzaesker må ikke kastes i dunk for avis/reklame. For øvrig henvises til SHMILs reglement.
3. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Banking og risting av tøy, møbler, tepper, sengeklær med mer kan foregå ved inngangen til garasjen.
4. Alle felles inngangsdører skal alltid være låst. Sikkerhetslås skal brukes der hvor slik er montert.

Dugnad

5. Det skal avholdes minst en felles dugnad i året. Styret fastsetter tidspunktet. Samtlige andelseiere skal varsles med 14 dagers varsel. Hver andelseier plikter å stille med en arbeidsfør person.

Husdyr

6. Det er tillatt med husdyr, men styret skal orienteres. Husdyrholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke befinne seg i fellesarealer annet enn ved gjennomgang. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart av beboeren.

Generelt

7. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør.
8. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Musikk skal ikke spilles slik at det er plagsomt for naboer. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Ved arrangement i den enkelte leilighet som kan medføre ubehag for andre beboere, skal samtlige av beboerne varsles skriftlig med minst en ukes frist.
9. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser i garasje eller angitt uteområde. Hver beboer disponerer en parkeringsplass i fellesgarasje. Parkering må skje innenfor de oppmerkede feltene. Feilparkerte biler vil bli fjernet og eieren vil bli belastet for utgiftene. Vasking av biler inne i garasjen er forbudt.
10. Navneskilt på ringeapparat skal være ensartet, og bestilles via forretningsfører i forbindelse med etablering av andelseie/leieforhold.
11. Merking av postkasser skjer iht. Postens regelverk, og administreres av styret.
12. Navn som blir plassert på ringeapparat og/eller postkasser og som ikke er kjent for forretningsfører eller styret, vil bli fjernet uten varsel.
13. Eventuelle markiser skal ha fargen grønn. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av balkongen.
14. Hver andelseier er ansvarlig for at disse husordningsreglene følges.

Til eierne i
Kløvermarka BRL



Innkalling til Generalforsamling

Mandag 10.03.2025 Kl. 18:00

Møtested:

Thon



Innkalling til generalforsamling i Kløvermarka BRL

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 10.03.2025 18:00 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 Valgkomite for 1 år
- 4.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

26.02.2025

Kløvermarka BRL

Anne-Elise Krokvik

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

På valg er: Anne-Elise Krokvik

Forslag til vedtak: Valgt til styreleder: Reidar Slind

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Reidar Slind

Forslag til vedtak: Valgt til styremedlem for 1 år: Anne Elise Krokvik

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Aud Nilsen

Odin Renee Engan

Forslag til vedtak: Valgt til varamedlem:

Aud Nilsen

Odin Renee Engan

4.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Steinar Albert Kvitting

Emmy Aspaas

Forslag til vedtak: Til valgkomite velges:

Steinar Albert Kvitting

Emmy Aspaas

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 mandag 18.03.2024 til mandag 10.03.2025.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse er satt til 30.000,-. Fordeling av styrehonorar gjøres av styret

Årsrapport Kløvermarka BRL 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Anne-Elise Krokvik
Styremedlem, Johan Einar Gjersvik
Styremedlem, Reidar Slind
Varamedlem styre, Aud Oddveig Nilsen
Varamedlem styre, Odin Rene Engan

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Møtevirksomhet:

Styret har i 2024 avholdt 5 møter. 18 saker er behandlet hvorav godkjenning av 3 nye andelseiere. I tillegg gjennomgåelse av budsjettforslag for 2025. Forberedelser til generalforsamlingen 2025.

Aktivitet:

I vår gjennomførte vi som vanlig årets dugnad. Spyling av garasjedekke, litt vasking i fellesområder, raking og litt blomsterstell.

Rengjøring av vårt ventilasjonsanlegg er nå utført og regningen ble på kr **151.055,-**. Jim Leon Olsen fra Helgeland Ventilasjonsrens utførte jobben i vår/tidlig sommer. Dette er ikke tidligere utført. Foruten rengjøring av ventilasjonen, var det montering av ny kanal fra kjøkkenvifte til hovedkanal og fra bad til hovedkanal.

Jim Leon påpekte at noen av beboerne ikke hadde godkjent kjøkkenvifte som passet til vårt anlegg. Dette medfører at matos kommer inn i andre leiligheter.

Lekkasjer:

Vi har fortsatt lekkasjer fra taket. Det siste er vann som renner ned vegg i 3.etg. og fortsetter ned i 2. etg.

"Det nye Nordland tak" var her i høst og tettet 3 hull som de fant på taket Dette kostet oss **kr 30.131,-**. Vi protesterte på regningen, men fikk bare en beklagelse fra dem. Firmaet har ingen forpliktelser overfor det arbeidet det gamle "Nordland tak" har utført. Firmaet var konkurs i begynnelsen av 2024 og vi har ingen regress.

Brannsikring:

Styret har i løpet av 2024 tatt runder i fellesareal og sjekket om det elektriske er i orden eventuelt avvik. Dette føres i en rapport som Linea skal ha tilsyn til.

Reidar Slind har også vært behjelpelig med å skifte batterier i røykvarslere og testet brannslukkingsapparater.

Budsjett:

Etter nøye gjennomgang av budsjett for 2025 så vedtok styret ingen forhøyelse av felleskostnadene fra årsskiftet.

Planlagt aktivitet i 2025:

Vi må fortsatt ta tak i dette med lekkasjer fra taket. Saken kommer opp på første møte etter generalforsamlingen.

Dugnad 2025 med spyling i garasje og forefallende arbeid.

Lagets drift og økonomi

Kløvermarka BRL består av 24 leiligheter og ligger i Brønnøy kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000825918.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 27.01.2025

For Styret i Kløvermarka BRL

Anne-Elise Krokvik

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.01.2025

Resultatregnskap 2024 Kløvermarka BRL

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 040 544	982 944	1 040 544	1 040 544
IN andel renter og avdrag		1 420 046	1 300 142	1 443 022	1 423 070
Sum inntekter		2 460 590	2 283 086	2 483 566	2 463 614
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	1 530	1 530	379	379
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	3	6 538	4 863	7 295	6 865
Forretningsførerhonorar		87 853	85 849	87 694	90 325
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	1 569	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelag		11 200	11 200	11 600	11 600
Drift/vedlikehold	4	251 158	239 156	100 000	100 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	0	0	2 500	2 500
Drift/vedlikehold heiser	4	21 219	53 398	40 000	40 000
Kabel-tv/internett		80 850	80 850	80 850	80 850
Forsikringer	5	87 818	83 477	89 319	95 572
Kommunale avgifter		386 342	366 803	394 703	404 824
Fellesstrøm		16 832	16 515	20 000	20 000
Renhold, fellesareal		24 375	24 375	23 000	23 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		438	624	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 078	877	0	0
Telefon og porto		50	326	3 500	1 000
Andre driftskostnader	6	6 655	7 047	2 400	2 400
Avskrivninger	7	65 123	65 123	17 272	65 123
Sum kostnader		1 080 627	1 073 581	913 513	977 437
DRIFTSRESULTAT		1 379 963	1 209 505	1 570 053	1 486 177
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		52 439	40 758	2 000	15 000
Rentekostnader		911 460	778 382	944 338	878 548
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-859 021	-737 624	-942 338	-863 548
RESULTAT		520 942	471 880	627 715	622 629
Overført til egenkapital		520 942	471 880	0	0

Balanse 2024 Kløvermarka BRL orgnr: 984 976 844

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		615 000	615 000
Bygninger		24 103 842	24 103 842
Andre anleggsmidler		178 112	243 235
Sum varige driftsmidler	7	24 896 954	24 962 077
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 896 954	24 962 077
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		11 213	-10 308
Periodisering kostnader		114 731	104 218
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	794 774	841 177
Sum omløpsmidler		920 718	935 087
SUM EIENDELER		25 817 672	25 897 163

Balanse 2024 Kløvermarka BRL orgnr: 984 976 844

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		6 504 207	5 983 265
Sum egenkapital	9	6 506 607	5 985 665
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	15 304 228	15 890 614
Borettsinnskudd	11	3 869 392	3 869 392
Sum langsiktig gjeld		19 173 620	19 760 006
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 998	4 325
Mellomregning		0	90
Leverandørgjeld		124 597	139 763
Påløpte renter		4 851	7 314
Sum kortsiktig gjeld		137 445	151 492
Sum gjeld		19 311 065	19 911 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 817 672	25 897 163
Pantstillelser	12	19 173 620	19 760 006

Kløvermarka BRL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Anne-Elise Krokvik
Styreleder

Reidar Slind
Styremedlem

Johan Einar Gjersvik
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 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 530	1 530
Sum	1 530	1 530

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 30 000,- hvorav 12 000,- til styreleder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 538	4 863
Sum	6 538	4 863

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	59 979	97 416
6602 Drift/vedlikehold VVS	151 055	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	100 958
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	40 124	40 782
6608 Drift/vedlikehold heiser	21 219	53 398
Sum	272 376	292 554

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	87 818	83 477
Sum	87 818	83 477

Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	1 700
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 456	465
7720 Generalforsamling	3 181	2 250
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 018	1 759
7782 Andre bomiljøkostnader	0	874
Sum	6 655	7 047

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk. verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk. verdi 31.12.	Ansk. kost
Tomt	615 000	615 000			615 000	2002
Bygninger	24 103 842	24 103 842			24 103 842	2003
Kabel Anlegg	117 302	78 201		39 101	39 100	2003
Video porttelefonsystem	87 494	72 912		8 750	64 162	2022
Brannvarslingsanlegg	172 728	92 122		17 273	74 849	2018
Sum varige driftsmidler	25 096 366	24 962 077		65 124	24 896 953	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomteverdien er estimert til kr 615.000,-

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503.08.89077	794 774	841 177
Sum	794 774	841 177

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	2 400	2 400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	5 983 265	5 511 385
Årets resultat	520 942	471 880
Sum egenkapital pr. 31.12.	6 506 607	5 985 665

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 24.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av tak	Bygninger
Lånenummer:	12131470973	12126438255
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2003
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2035	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	22 800 000
Lånesaldo 01.01:	635 545	15 255 069
Avdrag i perioden:	40 210	546 177
Lånesaldo 31.12:	595 335	14 708 893
Saldo 5 år frem i tid:	355 875	11 455 777

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126438255	12	679 662	8 155 944
	12	546 079	6 552 948
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131470973	24	24 806	595 344

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

Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette innebærer at beboerne ikke har anledning å betale ned på borettslagets fellesgjeld.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	3 869 392	3 869 392
Sum	3 869 392	3 869 392

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 24 718 842-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 19 173 620,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	783 595	838 411
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	520 942	471 880
Tilbakeføring avskrivninger	65 123	65 123
Avdrag langsiktige lån	-586 386	-591 820
B. Årets endring disponible midler	-322	-54 817
C. Disponible midler	783 273	783 595
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	920 718	935 087
Kortsiktig gjeld	-137 445	-151 492
Disponible midler	783 273	783 595

Resultat og balanse med noter for Kløvermarka BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kløvermarka BRL

Styreleder	Anne-Elise Krokvik (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Johan Einar Gjersvik (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Reidar Slind (sign.)	10.02.2025

Til generalforsamlingen i Kløvermarka BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kløvermarka BRL 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.

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

Mo i Rana, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Mads Bjørkly'.

Mads Bjørkly
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

BRØNNØYSUND

SANDNESSJØEN

--	--

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert i boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at MOBO henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker å benytte sin forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må det raskt, og med bindende virkning, tas stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Ny melding om forkjøpsrett:

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

Fastprisavklaring:

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

Spørsmål om type forkjøpsrett:

Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kløvermarka BRL mandag 10.03.2025 kl. 18:00 - Thon.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Ola Mathias Grotnes

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

17 møtte

15 stemmeberettigede

0 fullmakter

Vedtak:

17 møtte

15 stemmeberettigede

0 fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Anne-Elise Krokvik

Vedtak:

Valgt til styreleder: Reidar Slind

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Reidar Slind

Vedtak:

Valgt til styremedlem for 1 år: Anne Elise Krokvik

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Aud Nilsen

Odin Renee Engan

Vedtak:

Valgt til varamedlem:

Aud Nilsen

Odin Renee Engan

4.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Steinar Albert Kvitting

Emmy Aspaas

Vedtak:

Til valgkomite velges:

Steinar Albert Kvitting

Emmy Aspaas

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.

Vedtak:

Representant: Reidar Slind

Vara: Ola Mathias Grotnes

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 18.03.2024 til mandag 10.03.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse er satt til 30.000,-. Fordeling av styrehonorar gjøres av styret

Protokoll for Kløvermarka BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Helge Fresvik (sign.)	13.03.2025
Sekretær	Lars Helge Fresvik (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Ola Mathias Grotnes (sign.)	10.03.2025



Gratulerer med ditt nye hjem! La oss få deg på nett.

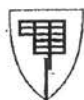
Ren Røros Digital leverer raskt og stabilt bredbånd og TV-tjenester til ditt nabolag.

Ta kontakt med oss på **72 41 48 60** eller **post.digital@renroros.no** for tilbud og priser.

Mer informasjon om våre bredbånd- og TV-tjenester, finner du på **www.renrøros.no**



RenRøros Digital | 72 41 48 60 | www.renrøros.no



Brønnøy kommune

Teknisk sektor

1 av 1

Vår saksbehandler:

Finn Magnar Haraldsvik, 75 01 25 11

Vår dato:
25.03.2003

Vår referanse:
Ark.s.nr.: 01/02437
Løpenr.: 003716/03

Vår arkivkode:
L42 &79

Deres dato: Deres referanse:

Brønnøy Eiendom AS
Salhusmarka 4

8905 BRØNNØYSUND

Ferdigattest, etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr.3, endret 1.juni 1997

Rammetillatelse / igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse er gitt

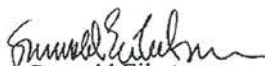
Gjelder: Boligblokk, 24 leiligheter.
Byggested: Ringveien 1, Gnr. 106/162.
Tiltakshaver: Brønnøy Eiendom AS.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Merknader: Det er foretatt befaring/tilsyn av kommunen, ingen merknader.

Med vennlig hilsen
for Brønnøy kommune


Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

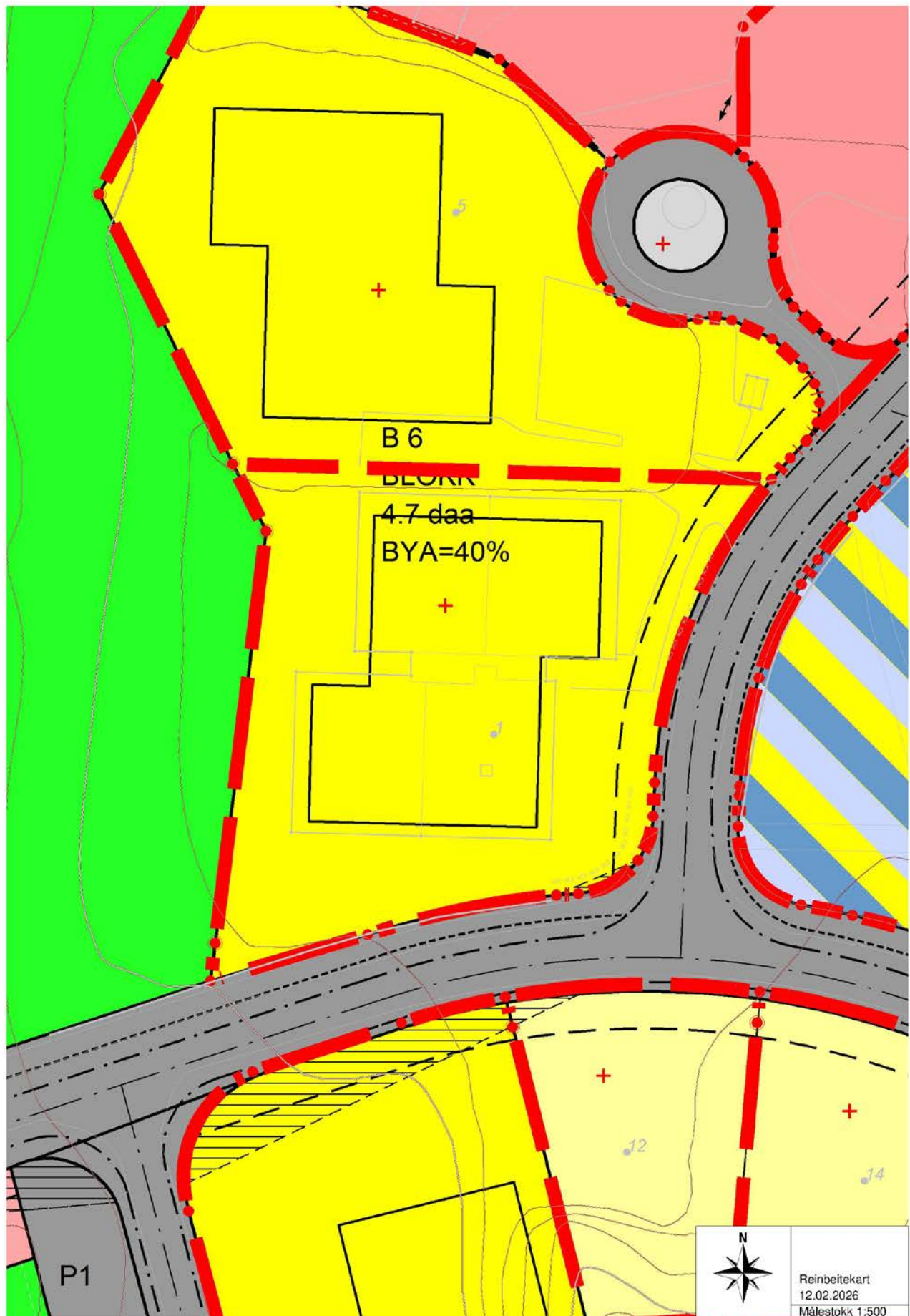
Post- og besøksadresse
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

E-postadresse:
postkasse@bronnøy.kommune.no

Telefon
75 01 20 00
Telefaks
75 01 25 01

Bank-/postgirokonto
4534 05 00117
8921 07 00227
78780650477

Organisasjonsnr.:
964 983 291 MVA



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN KLØVERMARKA.
DATERT 24.08.01 rev. 14.01.02

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

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

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 GENERELT

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

2.1 Bygeområder.

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

2.2 Offentlige trafikkområder.

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

2.3 Friområder.

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

2.3 Fareområder.

Høyspenningsanlegg.

2.4 Spesialområder.

Frisiktsone ved vei
Klimavernsone. (SPV1-2)

2.5 Fellesområder.

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

2.6 Kombinasjon av formål innen samme område eller samme bygning.

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

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

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

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

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

Prosjektplanen skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

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

Byggegrenser.

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

Byggehøyder.

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

Form og fasader.

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

Tekniske anlegg/Kiosker.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 BLOKKBEBYGGELSE. (B6)

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

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

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

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

§ 9 OFFENTLIGE BYGNINGER MED ANGITT FORMÅL.(OB1)

Barnehage.

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

§ 10 BÅTOPPLAG. (N1)

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

§ 11 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL.

Kjørevei.

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

Gatetun. (GT1-3)

Torg. (T1)

Parkeringsplass. (P1-2)

Havneområde (landdel). (SPH1)

Havneområde i sjø. (SPH2)

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

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

§ 12 FRIOMRÅDER. (FR1-4 og FRS1-2)

Parker/Turveger/Anlegg for lek og badeområde.

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

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

Frisiktsoner.

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

Klimavernsone. (SPV 1 – 2).

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

§ 14 FELLESOMRÅDER.

Felles avkjørsel. (FE5-6)

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

Felles lekeareal for barn. (FE1-4)

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

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

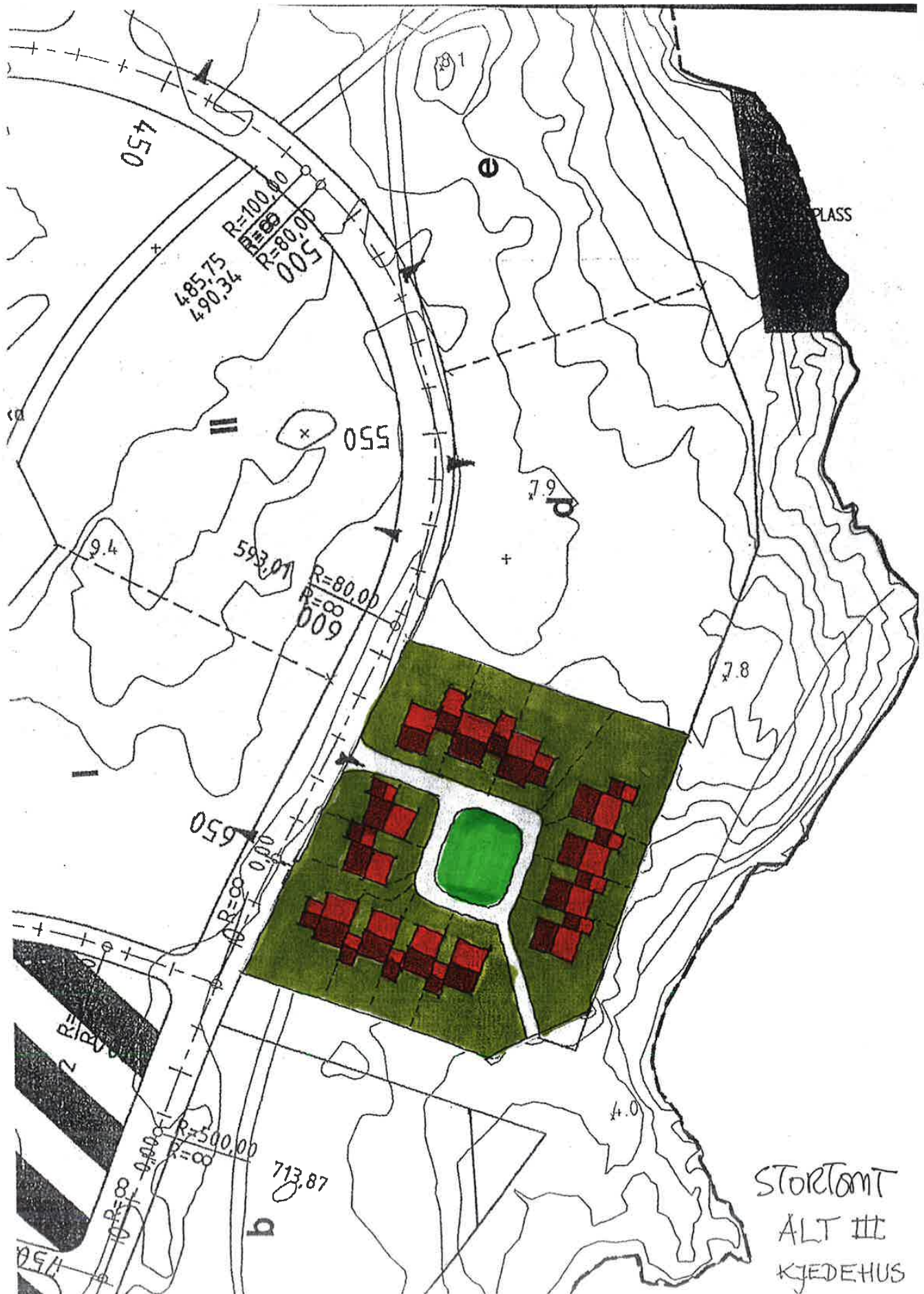
§ 15 KOMBINERTE OMRÅDER. (BFK1-6)

Bolig/Forretning/Kontor

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

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





Retureres til:

TINGST

Skjøte¹⁾

- 5 FEB. 2002

BRØNNØY TINGRETT

DAGBOKNR.: 260

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Kommunenummer (11 siffer)		Gnr.	Bnr.	Festn.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1813 Brønnøy		106	162			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festerett		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☒ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Boskaffenhets						
1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg ☐						
Bruk av grunn						
Bolig: ☒ B eiendom		Fritids- ☐ F eiendom		Forretning/ ☐ V kontor		☐ I Industri
☐ L Landbruk		☐ K Off. vel		☐ A Annet		
Type bolig						
☐ Fritiligg ☐ FB enebolig		☐ Tomanns- ☐ TB bolig		☐ Rekkehus/ ☐ RK kjede		☒ BL leilighet
☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked	
Kr 600.000,-		☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype			
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 5 Skifte-oppgjør	☐ 6 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.			

3. Salgsveiledning (fritt utvalg)
Kr

4. Overlatare		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	
961 1012 619	Brønnøy Tomteselskap AS	
		
Doknr: 260 Tinglyst: 05.02.2002 Emb. 070		
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. TB		Fest bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	☒ Ja ☐ Nei	
983 155472	Brønnøy Eiendom AS	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
Rett kopi bekreftes		☐ Ja ☐ Nei	

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Med eiendommen følger de anlegg for telekabler, lysmastre, vann- og avløpsanlegg, kabel-tv, og lignende som er på eiendommen. Kjøper plikter å godta nødvendige endringer og vedlikehold av disse anlegg vederlagsfritt, men den som forvolder skade ved slikt arbeid, skal umiddelbart og omkostningsfritt for kjøper sette eiendommen i fullgod stand. Eiendommene 106/ 161 og 162 er sikret gjensidig rettigheter til felles adkomst og felles parkering beliggende på begge eiendommene jfr. gitte tillatelse fra Brønnøy Kommune i sak DEL 0156/01

Nr. 274488 På løser: Sam & Steinar Brønn AS Oslo 5.02



Adresse

Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND

Dato for energimerking

10.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268660

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19671240

Gårdsnummer

106

Bruksnummer

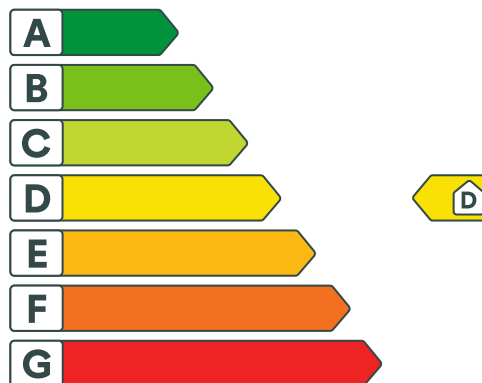
162

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0103



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

2000

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjón

Annen/Ukjent ventilasjón



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

184,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

213,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 957 kWh



Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND



Detaljering

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



Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ringveien 1
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