



aktiv.

Sømnaveien 141E, 8907 BRØNNØYSUND

**Moderne og nyere 3-roms BRL
leilighet I 2.etg. | Fin utsikt over
sjøen og omkringliggende fjell |
Båtplass**



Eiendomsmegler MNEF

Elin Edblad

Mobil 452 36 599

E-post elin.edblad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 450 918,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 252 308,-
Felleskostn.: Kr 14 112,-
Selger: Geir Kato Karlsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021

Tomtstr.: 1999 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 81
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1805260006

Moderne og nyere 3-roms BRL leilighet I 2.etg. | Fin utsikt over sjøen og omkringliggende fjell |

Velkommen til Sømnaveien 141E!

Av mange kvaliteter ønsker vi å fremheve:

- Moderne 3-roms BRL leilighet i 2.etg.
- Nydelig utsikt fra stue og kjøkken som har åpen løsning.
- Båtplass ved marina nedfor leiligheten.
- Carport
- Gangavstand til Salhus skole, Salhusbarnehage, dagligvare butikk og etc.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	8
Tilstandsrapport	26
Budskjema	89









Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 69 m² Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Primærrom

1. etasje: 69 m². Etasjen inneholder: Entré, bad, vaskerom/wc/teknisk, 2 soverom, stue og kjøkken.

Sekundærrom

1. etasje: 0 m². Andelen har tilleggsarealer i isolert bod på bakkeplan, ca. 8,5 m² samt carport på ca. 16 m². Teknisk rom/bod er også innredet med wc, liten innredning og opplegg for vaskemaskin. Definert som P-rom lik dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 999 m²

Tomtebeskrivelse

På eiendommen er det oppført 8 borettslagsandeler fordelt på tre bygg samt to bygg med carporter. Felles tomt for borettslaget. Varierte overflater, asfalt, grus, kratt, fjell og bratt skråning mot sjø. Utlagt egen flytebrygge for eiendommen.

Beliggenhet

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

Adkomst

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

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

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert solskjerming i øst. Bygningen har malt hovedinngangsdør. Dører med glass på soverommene og skyvedør til veranda i øst. Adkomst til hovedinngang i nord via altan/veranda på ca. 11 m². Rekkverk med glass. Hovedinngangsdør er skjermet under skråtaket. Trappen har kun rekkverk på en side. Fra stuen mot øst er det en overbygget veranda på ca. 13,5 m², rekkverk med glass.

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

Verditakst

Kr 1 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Mye snø på taket, avløp frøs og det kom litt vann inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
2022: Søkte etter feil og sluk ble rattet opp. Utført av faglært Norbohus.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Leilighet er andel av firemannsbolig som ble tatt i bruk i 2021. Leiligheten ligger i 2.etg. og framstår som moderne.

Første som møter deg er en lys gang, hvor av man får en dør til høyre hvor man finner hovedsoverommet. Her i soverommet får man bod ved siden av. Boden har servant, underskap og speil, samt veggmontert toalett. Det er balansert ventilasjon. Videre i gangen får man badet som har baderomsplater, gulvet er flislagt og taket har himlingsplater. Rommet har vannbåren gulvvarme. Innredning med servant, veggmontert toalett og en større dusjkabinett.

Videre bort over gangen får man lys og åpen stue og kjøkken løsning. Fra stuen og veranda får man en nydelig og beroligende utsikt over sjøen og omkringliggende fjell. Man må ikke glemme at man også har en båtplass ved marina nedfor leiligheten!

Standard

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på bod/vaskerom. Eier bytter filter selv, påse at abonnent overtas av kjøper.
- Varmtvannstanken er på 194 liter.
- Vannbåren gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad. Sentral på bod/vaskerom. El-fyrt anlegg, varmer med kolbe plassert på bod/vaskerom.
- Sikringsskapet er plassert på vegg i entré.
- Røykvarsler og brannslukkingsapparat montert.

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):

Våtrom

Overflater vegger og himling (vaskerom): Ikke kjent om veggene er malt med et malings-system for våtrom. Det er ikke tettesjikt på vegg som overlapper med tettesjikt på gulv.

Overflater gulv (vaskerom): Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke fall til sluk, det er noe motfall på gulvet. Ingen oppbrett på belegget ved terskel. Lekkasjevann/kondensvann toalett, beder, rør i rørskap og skap for gulvvarme ledes ikke til sluk.

Kjøkken

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det er for liten luftespalte under dører. "Luftstrømning mellom rom. Mellom rom med tilluft og rom med avtrekk må det være overstrømning. Overstrømning kan skje via åpninger over eller under dører, i dørbled eller via egne ventiler i veggene eller i himlingen"

Vannbåren varme: Kondensvann fra installasjonen.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Innvendig

Overflater: Parkettgulvet har noen skader. Synlige skjøter mellom veggplater.

Våtrom

Ventilasjon (bad): Det er for liten luftespalte under dør.

Ventilasjon (vaskerom): Det er for liten luftespalte under dør.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse. Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Parkering i carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP3759870

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

Vannbåren varme.

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

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Informasjon om strømforbruk

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 800 000

Omkostninger kjøper

1 800 000 (Prisantydning)

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)

1 801 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 810 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 813 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om formuesverdi

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

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

A-konto rente 11 645

Felleskostnader 2 467

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

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke når avdragene begynner å løpe 10 år etter ferdigstilling, se bygge- og finansieringsplan vedlagt i salgsoppgaven eller konferer megler.

Dersom det i etterkant inkluderes flere tjenester enn dette i fellesutgiftene, vil det kunne påvirke fellesutgiftenes størrelse.

Foreslått driftsbudsjett for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 112

Andel Fellesgjeld

Kr 2 450 918

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

25.04.2023

Andel fellesformue

Kr 49 178

Andel fellesformue dato

25.04.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brønnøysund Brygge Borettslag

Organisasjonsnummer

928060950

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Brønnøysund Brygge borettslag består av totalt 8 andelsleiligheter med MOBO Helgeland som forretningsfører, dvs. 2 bestående og 6 prosjekterte. Dette sikrer trygg drift av din bolig. Borettslag er egne juridiske enheter og eies av dere som bor der. Borettslaget styres av generalforsamlingen og borettslagets eget styre. Generalforsamlingen er et møte med alle eierne (andelshavere) i borettslaget og møtes normalt en gang i året. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

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

Eventuell utleie av leiligheten krever samtykke fra borettslagets styre. Det er begrensninger for utleie utover 3 år, jfr. Borettslagsloven.

Det kan være begrensninger for juridiske personer å eie andel i borettslaget. Juridiske personer som vurderer kjøp må kontakte og rådføre seg med megler.

Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygd-ens grunnbeløp).

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16365260447, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.04.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 25.04.2023: 20 172 000

Andel av saldo: 2 409 000

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

Flytende rente

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032

utgjøre ca kr 3 255,00 per måned for denne boligen

Lånummer: 16366405775, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.04.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 25.04.2023: 393 269

Andel av saldo: 41 918

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

Flytende rente

Oppgradering uteområde

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

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

- Ved første gangs omsetning utlyses ikke forkjøpsrett.

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.

Dyrehold

Brønnøysund brygge borettslag har ingen husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 81 i Brønnøy kommune. Andelsnr. 3 i Brønnøysund Brygge Borettslag med orgnr. 928060950

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kommentar fra takstmann: Fremlagt tegninger er ikke stemplet godkjent sak. Bod på tegning benyttes også som vaskerom og toalettrom. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne leiligheten. Det vises til megler for oppdatert tegning og ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Fra kommunes nettside:

Reguleringsplan på grunnen

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

PlanID:2015001

Status:Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikraftttredelse:30.09.2015

Lovreferanse: Pbl 2008

Plantype: Detaljregulering

Formål: Boligbebyggelse

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Det er likevel utarbeidet egenerklæring som interessenter 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.

Meglerns vederlag

Meglerprovisjon 1,7 % av salgssum + andel fellesgjeld. Minimum kr 72 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 17 800,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 190,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

05.03.2026









Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sømnaven 141 E, 8907 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

gnr. 105, bnr. 81

Andelsnummer 3

Markedsverdi

1 800 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 69 m²



Befaringsdato: 02.05.2023

Rapportdato: 01.06.2023

Oppdragsnr.: 20320-1294

Referansenummer: RS1271

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Gyldig rapport
01.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.

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

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal. Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig



Gøran Heimen
Uavhengig Takstingeniør
gheimen@goheim.no
906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andel av firemannsbolig, tatt i bruk i 2021. Bygningsmassen fremstår som forventet etter ca. 2 år.

Bygget er oppført med et moderne tilsnitt. Andelen er en funksjonell boenhet tilpasset aktive personer/familier beliggende i et bynært område.

Det er ikke spesifikt vurdert felles bygningsdeler som:

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking

§ 2-11. Yttervegger.

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

§ 2-17. Terrengforhold.

Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers

fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis

bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Ytterligere undersøkelser i regi av borettslaget må utføres.

Vurdert og omtalt ut fra dette i rapport.

Fra forretningsfører:

"Brønnøysund brygge borettslag har ingen husordensregler.

P.2 boliginformasjon - ingen vedtatte endringer felleskostnader pr. d.d.

Fasiliteter:

Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess.

Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal

og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500"

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostander, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Montert solskjerming i øst. Bygningen har malt hovedinngangsdør. Dører med glass på soverommene og skyvedør til veranda i øst.

Adkomst til hovedinngang i nord via

altan/veranda på ca. 11 m2. Rekkverk med glass.

Hovedinngangsdør er skjermet under skråtaket.

Trappen har kun rekkverk på en side.

Fra stuen mot øst er det en overbygget veranda

på ca. 13,5 m2, rekkverk med glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig har boligen malte glatte dører med enkel kantprofil.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk under kabinett, ikke besikket nede i sluket.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Våtromsplater på veggene.

Det anbefales alltid benyttet tett dusjkabinett.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom/wc/teknisk

Rommet er angitt som bod på tegning. Ukjent om utbygget har prosjektert rommet som et våtrom.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, underskap og speil, samt veggmontert toalett.

Det er balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Sprutplater på veggene. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på 194 liter.

Vannbåren gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad. Sentral på bod/vaskerom. El-fyr anlegg, varmeren står på bod/vaskerom.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på bod/vaskerom. Eier bytter filter selv, påse at abonnent overtas av kjøper.

Sikringsskap plassert på vegg i entré.

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	4 200 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	69	69	0
Sum	69	69	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fremlagte tegninger er ikke stemplet godkjent sak. Bod på tegning benyttes også som vaskerom og toalettrom. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne leiligheten.

Det vises til megler for oppdatert tegning og ferdigattest.

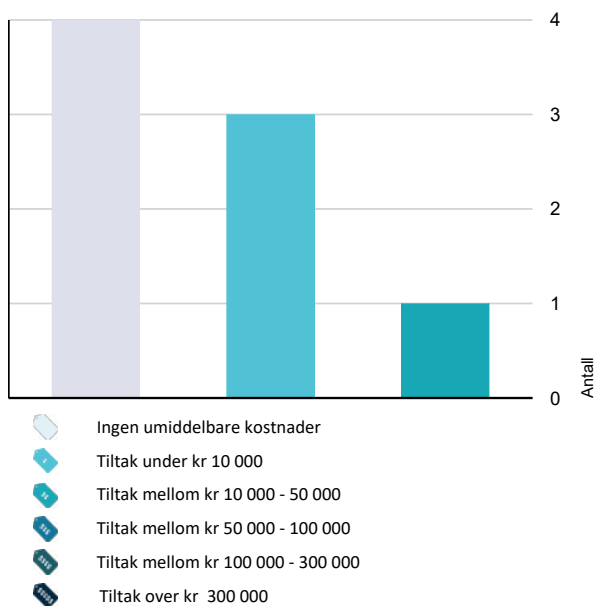
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom/wc/teknisk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke kjent om veggene er malt med et malings-system for våtrom. Det er ikke tettesjikt på vegg som overlapper med tettesjikt på gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom/wc/teknisk

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke fall til sluk, det er noe motfall på gulvet. Ingen oppbrett på belegget ved terskel. Lekkasjevann/kondensvann toalett, beder, rør i rørskap og skap for gulvvarme ledes ikke til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er for liten luftespalte under dører. "Luftstrømning mellom rom. Mellom rom med tilluft og rom med avtrekk må det være overstrømning. Overstrømning kan skje via åpninger over eller under dører, i dørblad eller via egne ventiler i veggene eller i himlingen"

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kondensvann fra installasjonen.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Parkettgulvet har noen skader. Synlige skjøter mellom veggplater.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er for liten luftespalte under dør.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom/wc/teknisk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er for liten luftespalte under dører.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal

Vedlikehold
Nybygg



UTVENDIG

Vinduer

1 TG 1

Bygningen har malt trevinduer med 2-lags glass. Montert solskjerming i øst.



Dører

1 TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør. Dører med glass på soverommene og skyvedør til veranda i øst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 1

Tilstandsrapport

Adkomst til hovedinngang i nord via altan/veranda på ca. 11 m².
Rekkverk med glass. Hovedinngangsdør er skjermet under skråtaket.
Trappen har kun rekkverk på en side.
Fra stuen mot øst er det en overbygget veranda på ca. 13,5 m²,
rekkverk med glass.



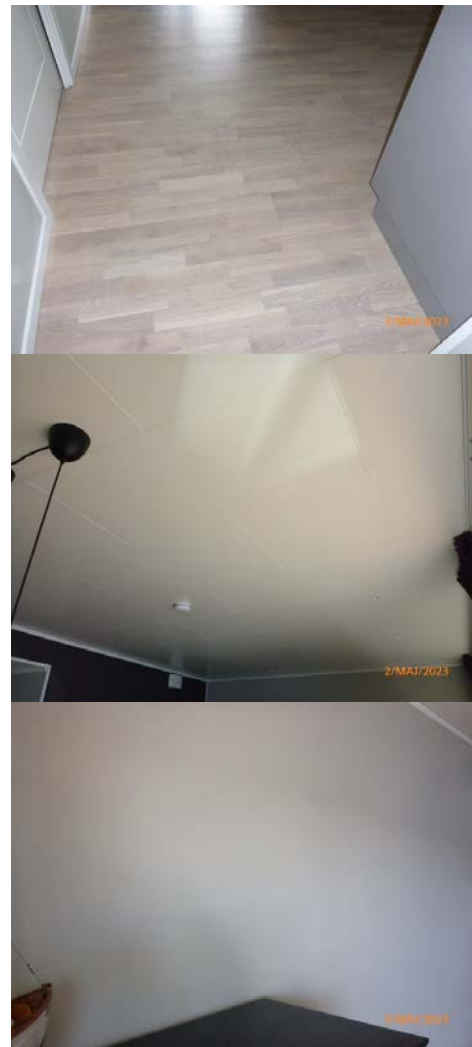
INNSENDIG

Overflater

1 TG 2

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det var en taklekkasje i 2022, utbedret i regi av entreprenør Nordbohus as.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulvet har noen skader. Synlige skjøter mellom veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Andelshaver opplyser at parkettgulvet skal skiftes på reklamasjon.

Kontakt utbygger med spørsmål om skjøter i veggplater skal være slik.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

! TG 0

Bygget er forutsatt utført med forskriftsmessig radonsperre.
Dokumentasjon skal foreligge hos utbygger.

Innvendige dører

! TG 1

Innendig har boligen malte glatte dører med enkel kantprofil.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Antar at dette finnes i boligmappa.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk under kabinett, ikke besiktiget nede i sluket.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Våtromsplater på veggene.
Det anbefales alltid benyttet tett dusjkabinett.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for liten luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på at åpninger under dører er tilstrekkelige store. Alternativt monter ventiler i dørbladet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Der er ikke påvist avvik utover normal slitasjegrad som kan indikere fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet. Ingen løse fliser eller skader på flisfuger i synlige deler av gulvet.

ETASJE > VASKEROM/WC/TEKNISK

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er angitt som bod på tegning. Ukjent om utbygget har prosjektert rommet som et våtrom.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke kjent om veggene er malt med et malings-system for våtrom. Det er ikke tettesjikt på vegg som overlapper med tettesjikt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Unngå vannsøl på vegg. Monter egnet tetsjikt bak og under vask til overlapp på gulvbelegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke fall til sluk, det er noe motfall på gulvet. Ingen oppbrett på belegget ved terskel.

Lekkasjevann/kondensvann toalett, beder, rør i rørskap og skap for gulvvarme ledes ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Bygge fall og legge nytt belegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

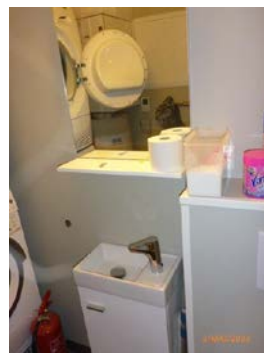
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har servant, underskap og speil, samt veggmontert toalett.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for liten luftespalte under dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på at åpninger under dører er tilstrekkelige store. Alternativt monter ventiler i dørbladet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Der er ikke påvist avvik utover normal slitasjegrad som kan indikere fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Sprutplater på veggene. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.



Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på bod/vaskerom. Eier bytter filter selv, påse at abonnent overtas av kjøper.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er for liten luftespalte under dører. "Luftstrømning mellom rom. Mellom rom med tilluft og rom med avtrekk må det være overstrømning. Overstrømning kan skje via åpninger over eller under dører, i dørblad eller via egne ventiler i veggene eller i himlingen"

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på at åpninger under dører er tilstrekkelige store. Alternativt monter ventiler i dørbladene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannstanken er på 194 liter.



Vannbåren varme

1 TG 2

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Vannbåren gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad. Sentral på bod/vaskerom. El-fyrt anlegg, varmer med kolbe plassert på bod/vaskerom.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondensvann fra installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontaktet autorisert rørlegger for kontroll. Kostnad er for kontroll.

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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 bygnings sakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
Sikringsskapet er plassert på vegg i entré.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert EI-fagmann.

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

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Nybygg

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

Ja Sinus, nybygg

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

Ja Bør finnes i boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?

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 at sikringene løses ut?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler og brannslukkingsapparat montert.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

69 m²/69 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad,
Vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 4 200 000

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

4 200 000

Tillegg for andel fellesformue + 49 178

Fradrag for andel felles gjeld - 2 450 918

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Det er variert tilgang på leiligheter i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i det aktuelle område, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Siste omsetning og påkostninger etter dette er hensyntatt. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Beregninger

Årlige kostnader

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	Kr.	133 548
Fellesutgifter: A-konto rente 8 662 Felleskostnader 2 467		

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032	Kr.	0
utgjøre ca kr 3 255,00 per måned for denne boligen		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	133 500
--	------------	----------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 320 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 320 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	69	69	0	Entré , Bad , Vaskerom/wc/teknisk, Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	
Sum	69	69	0		

Kommentar

Andelen har tilleggsarealer i isolert bod på bakkeplan, ca. 8,5 m² samt carport på ca. 16 m². Teknisk rom/bod er også innredet med wc, liten innredning og opplegg for vaskemaskin. Definert som P-rom lik dages bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Fremlagte tegninger er ikke stemplet godkjent sak. Bod på tegning benyttes også som vaskerom og toalettrom. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne leiligheten.
Det vises til megler for oppdatert tegning og ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg samt at det var en taklekkasje i 2022, utbedret i regi av entreprenør Nordbohus as.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2023	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Geir Kato Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	81		0	1999 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sømnaveien 141 E

Hjemmelshaver

Brønnøysund Brygge Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
141E/BRØNNØYSUND BRYGGE BORETTSLAG	928060950	141E	MOBO HELGELAND BBL	Karlsen Geir Kato

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	5 000	1 606 000	49 178	2 450 918 25.04.2023

Kommentar

Forretningsfører angir ikke dato på innskudd og pålydende.

Årsregnskap

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

Kommentar

Det vises til oppdragsgiver for analyse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

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

Fra kommunes nettside:

Reguleringsplan på grunnen

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

PlanID:2015001

Status:Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikrafttredelse:30.09.2015

Lovreferanse: Pbl 2008

Plantype: Detaljregulering

Formål: Boligbebyggelse

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold vises det til kommunen.

Om tomten

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

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

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 000 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP3759870			

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for ytterligere forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	24.10.2017	Levert via Megler	Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæring	08.05.2023	Levert via Megler	Gjennomgått	7	Nei
infopakken på Sømnaveien 141E med boligopplysninger	25.04.2023	Levert via Megler	Gjennomgått	33	Nei
Boligmappa har 52 filer opplastet av profesjonelle		Eier har gitt lesetilgang men takst- programmet IVIT laster ikke opp filene.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RS1271>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Geir Kato Karlsen

Boligen

Sømnaveien 141E

8907 BRØNNØYSUND

1813-105/81/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Mye snø på taket, avløp frøs og det kom litt vann inn.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Norbohus

Beskrivelse av arbeidet: Søkte etter feil og sluk ble rattet opp.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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**

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.

Innkalling til generalforsamling i Brønnøysund Brygge borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 22.03.2023 16:00 i Thon hotell,
Brønnøysund

Til behandling foreligger følgende saker

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.4 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Informasjon fra styret / årsrapport
- 3 Årsregnskap 2022 med revisors beretning
- 4 Innkomne saker
 - 4.1 Binding av fastrente årsak ?
 - 4.2 Usolgte leiligheter ?
 - 4.3 Forklaring års oppgaver. Rente oppgave ?
 - 4.4 Gangfelt over hovedvei ?
 - 4.5 Ferdigstilling av resterende boligmasse 141 A/B
 - 4.6 Kommunikasjon/tilbakemelding på henvendelser MOBO
 - 4.7 Vikelse av fellesobligasjon
- 5 Valg i henhold til vedtekter
 - 5.1 Styreleder for 2 år
 - 5.2 Styremedlem for 2 år
 - 5.3 Varamedlem for 1 år
 - 5.4 Valgkomite for 1 år
 - 5.5 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte
- 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen .. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Binding av fastrente årsak ?

Forslag til vedtak: Til orientering

4.2 Usolgte leiligheter ?

Forslag til vedtak: Til orientering

4.3 Forklaring års oppgaver. Rente oppgave ?

Forslag til vedtak: Til orientering

4.4 Gangfelt over hovedvei ?

Forslag til vedtak: Til orientering

4.5 Ferdigstilling av resterende boligmasse 141 A/B

Forslag til vedtak: Til orientering

4.6 Kommunikasjon/tilbakemelding på henvendelser MOBO

Forslag til vedtak: Til orientering

4.7 Vikelse av fellesobligasjon

Tilbud om gjeldsbrevlån

Finansiering er gitt under forutsetning av vikelse av fellesobligasjon

Forslag til vedtak: Pantdokument på NOK 480.000,- gis vikelse på fellesobligasjon NOK 13.448.000,-

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

Ikke på valg

5.2 Styremedlem for 2 år

Ikke på valg

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Janne Jørgine Nyrud

5.4 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

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

Forslag til vedtak: Som delegater velges:

..
..

Som varadelegater velges:

..
..

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 03.05.2022 til onsdag 22.03.2023.

Årsrapport Brønnøysund Brygge borettslag 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

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

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Lagets drift og økonomi

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

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP3759870.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 13.03.2023

For Styret i Brønnøysund Brygge borettslag

Jan Terje Blomstervik
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2023

Resultatregnskap 2022 Brønnøysund Brygge borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		245 880	42 962	245 880	277 785
IN andel renter og avdrag		429 556	0	504 300	806 880
Andre inntekter		6 500	0	0	0
Sum inntekter		681 936	42 962	750 180	1 084 665
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	0	0	5 760	5 760
Revisjonshonorar	2	3 475	0	4 320	4 320
Forretningsfjrerhonorar		34 905	0	30 488	31 403
Kontingent boligbyggelag		3 600	0	3 600	3 600
Drift/vedlikehold	3	45 900	0	23 520	23 520
Kabel-tv/internett		0	6 500	48 000	48 000
Forsikringer		44 196	3 931	34 400	46 848
Kommunale avgifter		106 238	10 300	90 400	109 166
Kontorrekvisita, trykksaker		339	45	1 728	1 728
Telefon og porto		287	0	500	500
Andre driftskostnader	4	1 962	1 302	2 940	2 940
Sum kostnader		240 902	22 078	245 656	277 785
DRIFTSRESULTAT		441 034	20 884	504 524	806 880
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		3 885	12	0	0
Rentekostnader		443 979	0	504 300	806 880
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-440 094	12	-504 300	-806 880
RESULTAT		940	20 896	224	0
Overført til egenkapital		940	20 896	0	0

Balanse 2022 Brønnøysund Brygge borettslag orgnr: 928 060 950

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	5	2 000 000	2 000 000
Bygninger	6	31 620 000	31 620 000
Sum anleggsmidler		33 620 000	33 620 000
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		15 699	5 535
Periodisering kostnader		46 787	44 196
Andre fordringer		0	2 000
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		661 535	72 188
Sum omløpsmidler		724 021	123 919
SUM EIENDELER		34 344 021	33 743 919

Balanse 2022 Brønnøysund Brygge borettslag orgnr: 928 060 950

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		21 835	20 896
Sum egenkapital	7	61 835	60 896
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	8	20 565 269	0
Annen langsiktig gjeld	8, 9	0	20 172 000
Borettsinnskudd	10	13 448 000	13 448 000
Sum langsiktig gjeld		34 013 269	33 620 000
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning		9	27
Leverandørgjeld		53 062	46 196
Pålypte renter		4 338	0
Andre pålypte kostnader		10 300	16 800
Annen kortsiktig gjeld		201 207	0
Sum kortsiktig gjeld		268 917	63 023
Sum gjeld		34 282 186	33 683 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 344 021	33 743 919
Pantstillelser	11	34 013 269	13 448 000

Brønnøysund Brygge borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Jan Terje Blomstervik
Styreleder

Sander Johan Mikkelsen
Styremedlem

Geir Kato Karlsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. SN-reglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgdom.

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. Øvrige gjeld er langsiktig gjeld.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. 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, bl.a. de omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 1 - Styrehonorar

Generalforsamlingen vedtok ikke å utbetale styrehonorar i 2022.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 3 475,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

Note 3 - Drift/vedlikehold

	2022	2021
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	45 900	0
Sum	45 900	0

Drift/vedlikehold

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling	800	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 162	1 302
Sum	1 962	1 302

Note 5 - Tomt

Tomten er estimert til kr. 2 000 000,-.

Note 6 - Bygninger

Navn	Ansk. kost IB	Tilgang	Regnsk. verdi UB	Ansk. ³ r
Bygninger	31 620 000	0	31 620 000	2021
Sum	31 620 000	0	31 620 000	

Bygninger, avskrivning

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

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Andelskapital	40 000	40 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	20 896	0
i rets resultat	940	20 896
Sum egenkapital pr. 31.12.	61 835	60 896

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 8.

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Oppgradering uteområde	Bygninger
L³ nenummer:	16366405775	16365260447
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	3.85 %	3.85 %
Betingelser:	flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042	30.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	20 172 000
L³ nesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	6 731	0
Opptak i perioden:	400 000	20 172 000
L³ nesaldo 31.12:	393 269	20 172 000
Saldo 5 år frem i tid:	319 935	20 172 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 16365260447	1	3 264 000	3 264 000
	1	3 024 000	3 024 000
	4	2 409 000	9 636 000
	2	2 124 000	4 248 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 16366405775	2	58 424	116 848
	2	50 670	101 340
	2	45 622	91 244
	2	41 918	83 836
Forventet nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L³ n 16365260447 har første avdrag 30.06.2032 med kr 173 828	1	3 264 000	4 688
	1	3 024 000	4 343
	4	2 409 000	3 460
	2	2 124 000	3 051

Note 9 - Annen langsiktig gjeld

Borettslaget hadde 13 n til byggherre frem til konvertering av bank13 n i mars 2022.

IN-13 n

IN-13 n (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til 3 foreta nedbetaling p3 sin andel av lagets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantel3 n. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med 13 nets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling p3 fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 10 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 Borettsinnskudd	13 448 000	13 448 000
Sum	13 448 000	13 448 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 33 620 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 34 013 269,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	60 896	0
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	940	20 896
Avdrag langsiktige lån	-6 731	0
På kostnader	0	-33 620 000
Annen langsiktig gjeld	-20 172 000	20 172 000
Opptak av langsiktig gjeld	20 572 000	0
Innbetalt borettsinnskudd	0	13 448 000
Andelskapital	0	40 000
B. i rets endring disponible midler	394 209	60 896
C. Disponible midler	455 104	60 896
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	724 021	123 919
Kortsiktig gjeld	-268 917	-63 023
Disponible midler	455 104	60 896

Resultat og balanse med noter for Brønnøysund Brygge borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brønnøysund Brygge borettslag

Styreleder	Jan Terje Blomstervik (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Geir Kato Karlsen (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Sander Johan Mikkelsen (sign.)	13.02.2023



Til generalforsamlingen i Brønnøysund Brygge borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Mo i Rana, 8. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Kristin By Farstad".

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER

for Brønnøysund Brygge borettslag org nr. 928 060 950

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 24.09.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Brønnøy kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand

så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sømnavæien 141E
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