



Velkommen til  
Svaleveien 6 B, 8907 Brønnøysund

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Svaleveien 6 B**  
**8907 Brønnøysund**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

|                                |    |             |
|--------------------------------|----|-------------|
| Prisantydning                  | kr | 950 000,-   |
| Omkostninger                   | kr | 1 090,-     |
| Totalpris inkl. omk.           | kr | 951 090,-   |
| Andel fellesgjeld              | kr | 1 999 122,- |
| Totalt inkl. omk. og fellesgj. | kr | 2 950 212,- |
| Felleskostnader pr. mnd.       | kr | 15 775,-    |

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| BRA/BRA-i | 95 / 90 m <sup>2</sup> |
| Soverom   | 3                      |
| Boligtype | Leilighet              |
| Eierform  | Andel                  |
| Byggeår   | 2014                   |
| Etasje    | 2 av 2                 |

Energimerke



Her får du en moderne og lettstelt leilighet i et veletablert borettslag. Boligen ble ferdigstilt i 2014 og holder god standard. Innvendig får du 3 romslige soverom, et stort bad/vaskerom, bod/ teknisk rom og en åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til en solrik veranda med flott utsikt. Ute har du en carport og sportsbod. Borettslaget har et pent opparbeidet fellesområde med plen og lekeplass for de små.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Kristoffer Gaare**  
Eiendomsmegler

+47 950 08 687  
[kristoffer.gaare@em1nn.no](mailto:kristoffer.gaare@em1nn.no)

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Svaleveien 6 B, 8907 Brønnøysund

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 19 i Salhusmarka Borettslag, org.nr. 997836219, BRØNNØY kommune.

## Pris

|                                                         |    |             |
|---------------------------------------------------------|----|-------------|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld                       | kr | 2 949 122,- |
| Prisantydning                                           | kr | 950 000,-   |
| Andel fellesgjeld                                       | kr | 1 999 122,- |
| Omkostninger                                            | kr | 1 090,-     |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld               | kr | 2 950 212,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 950 212,- |

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-

I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Faste løpende kostnader

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 15 775,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, TV/internett, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

**Borettslagets fellesgjeld**

Borettslagets fellesgjeld er på kr 41 878 653.55,- pr 11-03-2025

**Renter og avdrag**

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånummer: 12123753397, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 11.03.2025: 30 645 000

Andel av saldo: 1 995 000

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2058 )

Flytende rente

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

Lånummer: 12130305014, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 11.03.2025: 10 045 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2058 )

Flytende rente

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

Lånummer: 12134052323, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 11.03.2025: 88 654

Andel av saldo: 4 122

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 ( siste termin 30.06.2026 )

Flytende rente

## Gårdsplasser/asfaltering

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 20223 viser et overskudd på kr. 45.380

Borettslaget budsjetterte 2024 med et overskudd på kr. 246.755.

## IN-Ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

## Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

## Forretningsfører

Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149

Postboks 1013, 8602 MolRana

post@helgelandbbl.no tlf. 75137000

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

GUA: 95.00 m<sup>2</sup>

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

3

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

**Boligtype**

Leilighet

## **Etasje**

2 av 2

## **Parkering**

I carport og på borettslagets tomt

Lading av el-bil/hybrid:

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

## **Borettslagets eiendom**

Gnr. 105, Bnr. 759, BRØNNØY kommune.

Tomtestørrelse 1 288 m<sup>2</sup>. Relativt flat tomt med opparbeidet plen. Oppstillingsplass av asfaltert standard.

## **Byggeår**

2014 ifølge kommunen.

## **Innhold**

Bygningssakkyndig har målt opp boligen og har oppgitt de arealene som fremkommer av denne oppgave. Arealene er ikke kontrollert av megler.

BRA-i ca. 90m<sup>2</sup>: Entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom og 3 soverom.

I tillegg disponerer andelen carport samt frittstående bod på ca. 5m<sup>2</sup>

Dagens situasjon samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

## **Standard**

Velkommen inn!

Under følger beskrivende informasjon som omhandler husets rom, utførelsen av disse og eventuelle feil/mangler iht. tilstandsrapport. For mer info, se bygningssakkyndiges tilstandsrapport som du finner vedlagt litt lengre bak i salgsoppgaven.

### **Overflater**

Boligen har hovedsakelig parkett på gulv, panelplater på veggene og takess i himling.

### **Pipe og ildsted**

Boligen har elementspise. Vedovn og sotluke er etablert på stue. Selger opplyser at vedovn ikke har vært i bruk siden byggeår. Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader. Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

#### Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite profilerte dører fra byggeår.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

#### Bad

Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater (takess) i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørerskel.

#### Kjøkken

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekovn. Komfyrvakt er etablert.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget rørskap på teknisk rom. Overløp fra rørfordelerskap er etablert med avrenning til gulv med sluk

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

#### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat er etablert på teknisk rom.

#### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter. Er gulvmontert på teknisk rom.

#### Elektrisk anlegg

Skjult elanlegg. Bygningssakkyndig har ikke nødvendig fagkompetanse for å gjøre en tilstrekkelig vurdering av elanlegget, se tilstandsrapport for forenklet vurdering.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

#### TG2 – Innvendig:

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

#### UTDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING:

Pkt. 4: Utbedret skade på beslag rundt pipe. Utført av Helgeland Bygg AS i 2021.

Pkt. 17: Skiftet stikkontakter (garantisak). Utført av SINUS Brønnøysund i 2019.

Pkt. 30: Asfaltering av innkjørsel, carport og fram til trapp /inngang. Utført av Ødegaard Anlegg AS i 2024.  
Montert ny ytterdør og hette over dør. Utført av Nordbohus i 2025.

#### Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

#### Takkonstruksjon/Loft

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags glass.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt terrassedør fra byggeår. Glasstak over ytterdør er etablert i 2025.

Vindu med 3-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er i hovedsak oppført av trykkimpregnerte materialer og har et målt areal på 11m<sup>2</sup>. Er opphengt i veggliv i bakkant, anlagt på drager og søylepunkt i front. Terrassedekket er oljet sist i 2023, er planlagt oljet før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

**Beliggenhet**

Velkommen til Salhus

Salhus er et aktivt og etablert bolig- og næringsområde ca. 2 km nord for Brønnøysund sentrum. Det er fra Salhus kort vei til det meste av fasiliteter man måtte trenge i hverdagen. Her nevnes bl.a. flere matbutikker som Rema1000, Spar og Coop. Fra boligen er det gangavstand til Salhus Barne- og Ungdomsskole, ballbinge og sandvolleyballbane. Boligfeltet består i stor grad av eneboliger, rekkehus og borettslag hvorav en god del av husholdningene er barnefamilier.

**Adkomst**

Fra Brønnøysund sentrum kjører du Sømnaeveien i ca. 2 km før du tar til høyre inn Industriveien. Følg denne veien i ca. 300 m og ta til høyre inn Svaleveien. Herfra kjører du ca. 200 m til du får borettslaget på din høyre hånd.

**Hvitevarer og tilbehør**

Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Brukstillatelse/ferdigattest**

Boligen har ferdigattest datert 19.11.2014

Carport har ferdigattest datert 04.12.2015.

Kopi av disse følger vedlagt. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på byggene som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Oppvarming**

Boligen har gulvvarme i gang og på bad. I stuen er det peis. Øvrig oppvarming skjer med panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.t.

**Internett- og tv-leverandør**

Det er innlagt fiber fra Ren Røros Digital.

**Adgang til utleie**

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Reguleringsplan for Salhusmarka nord, datert 02.02.2000. PlanID: 2000001.

Boligområdet B1.3 kan bebygges inntil 50% av tomteareal. Tomten som grenser i nordvest er regulert til industri/lager og i sørvest er det friområde.

Kopi av grunnkart, reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Veien er ikke overført fra utbygger til kommunen da det gjenstår avklaringer om utførelse. Vintervedlikehold utføres av kommunen. For nærmere info, kontakt Brønnøy kommune.

**Skattemessig formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 879 642,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 518 566,-.

**Andel felles formue**

kr 9 933,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 11-03-2025

## Andre opplysninger

### Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

### Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

### Personvern

EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern)

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Overtakelse**

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale med selger. Sett ønsket overtakelse i budskjema.

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett.

Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Ansiennitetsregler:  
1 - Intern forkjøpsrett  
2 - Felles forkjøpsrett  
2 - Andel i HELBO

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

**Eier**  
Sissel Nøstvik

#### **Heftelser og servitutter**

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettsshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Andre relevante opplysninger**

Vedr. dyrehold

Det er iht. ordensreglene tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Vedr. fellesarealer:

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres ved egen inngang. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

#### **Meglers vederlag**

Prosentprovisjon med 1,73 % av kjøpesum (inkl. mva).  
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).  
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).  
Markedspakke Torghatten kr 9 990,- (inkl. mva).  
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).  
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).  
Oppgjørshonorar kr 5 490,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver kun betale eksterne utlegg. Alle priser inkluderer 25 % mva.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

## **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Ståle Hjelmseth i Takst-Forum Trøndelag AS den 30-03-2025.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m<sup>2</sup>.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport | 31.03.2025

Egenerklæring | 27.03.2025

Energijattest | 09.05.2023

Byggevedtak | 06.06.2013

Tegninger | 21.06.2012

Ferdigattest | 19.11.2014

Ferdigattest carport | 04.12.2015

Vedtekter | 02.12.2011

Ordensregler | 02.11.2011

Regnskap, balanse, budsjet etc | 21.03.2024

Protokoll | 21.03.2024

Reguleringsbestemmelser | 02.02.2000

Reguleringskart | 23.01.2023

Matrikkelbrev | 26.01.2023

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Gaare

Eiendomsmegler

Telefon: 950 08 687

E-post: kristoffer.gaare@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Brønnøysund

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Storgata 73, 8900 Brønnøysund

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

MÅL BEREKNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# SVALEVEIEN 6B

Nabolaget Salhus øst - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Gregerskaret                 | 6 min |
| Totalt 5 ulike linjer        |       |
| 0.4 km                       |       |
| Brønnøysund lufthavn Brønnøy | 8 min |

## SKOLER

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Brønnøysund barneskole (1-6 kl.)    | 18 min |
| 436 elever, 23 klasser              |        |
| 1.3 km                              |        |
| Brønnøysund ungdomsskole (7-10 kl.) | 6 min  |
| 383 elever, 25 klasser              |        |
| 3.4 km                              |        |
| Brønnøysund videregående skole      | 6 min  |
| 444 elever                          |        |
| 3.4 km                              |        |

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

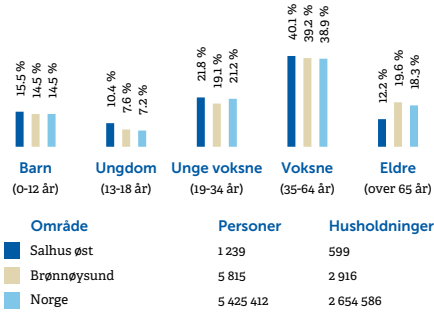
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Soltun barnehage (1-5 år)      | 8 min  |
| 26 barn                        |        |
| 0.6 km                         |        |
| Salhus barnehage (1-5 år)      | 15 min |
| 42 barn                        |        |
| 1.1 km                         |        |
| Kløvermarka barnehage (1-5 år) | 17 min |
| 73 barn                        |        |
| 1.3 km                         |        |

## DAGLIGVARE

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Coop Extra Salhus       | 6 min |
| Post i butikk, PostNord |       |
| 0.4 km                  |       |
| Spar Brønnøysund        | 8 min |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

STØYNIVÅET

Lite støy nivå 88/100

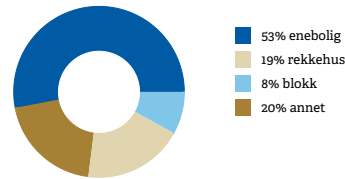
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

## SPORT

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Salhusvatnet ballbinge | 5 min  |
| Ballspill              |        |
| 0.4 km                 |        |
| Salhushallen           | 12 min |
| Aktivitetshall         |        |
| 0.9 km                 |        |
| Feel24 Salhus          | 5 min  |
| Brygga Trimsenter      | 6 min  |

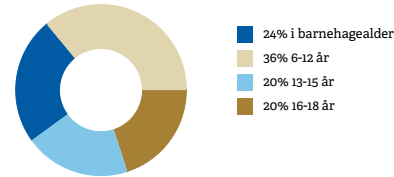
## BOLIGMASSE



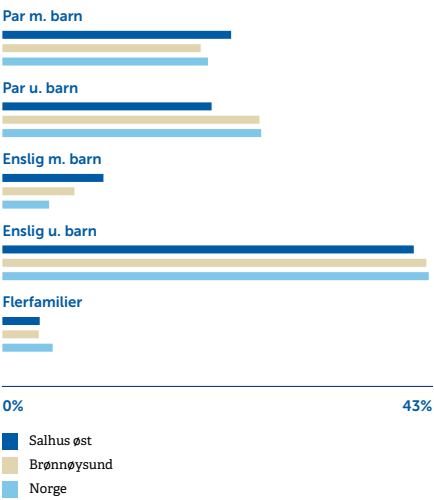
## VARER/TJENESTER

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Cuben Kjøpesenter | 20 min |
| Apotek 1 Brønnøy  | 4 min  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

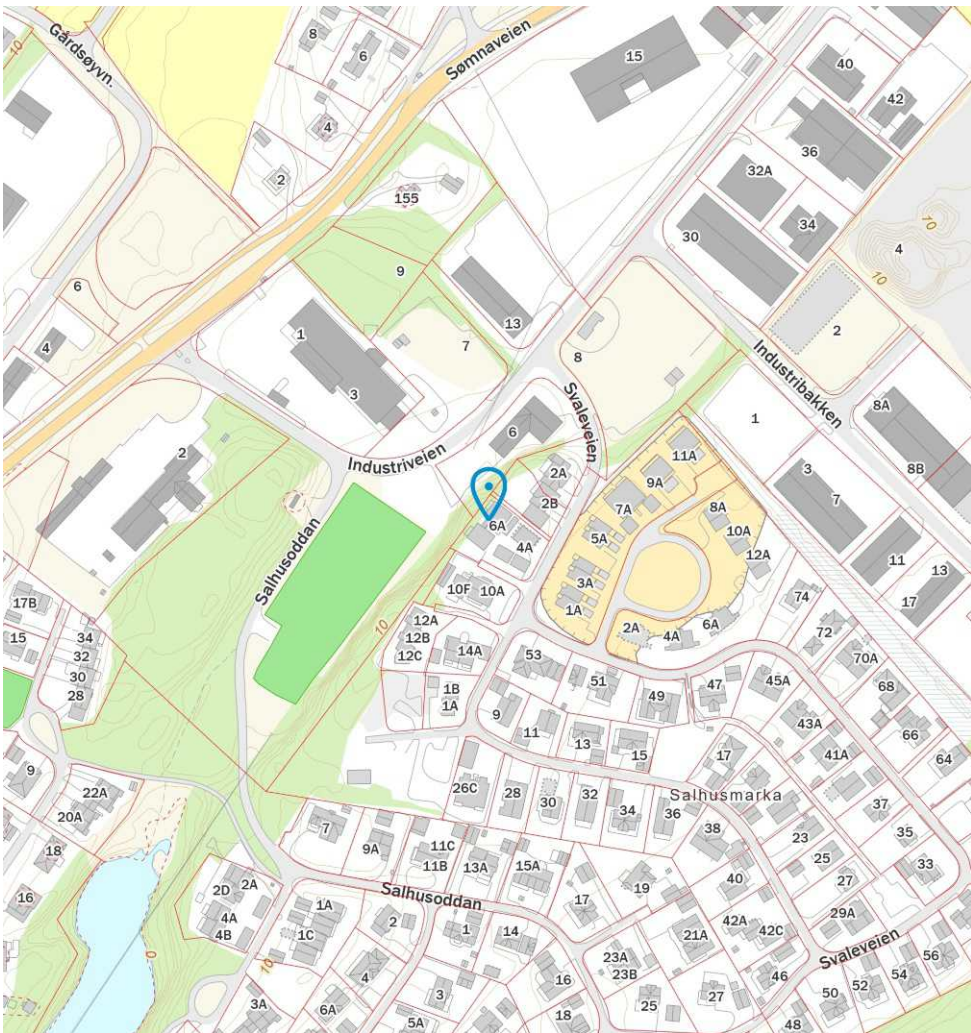
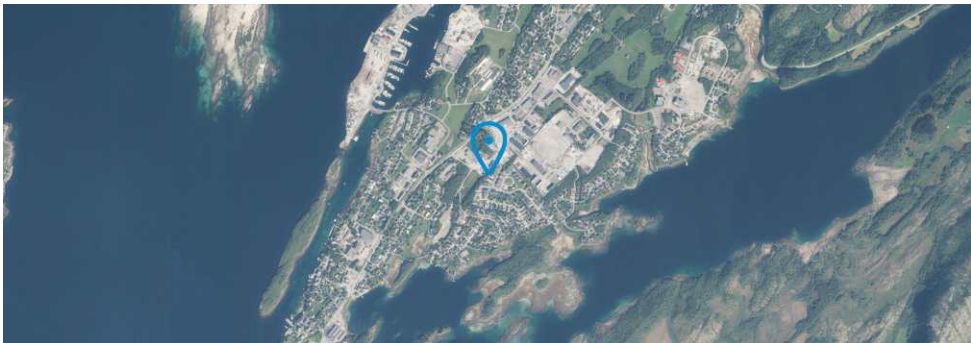


## FAMILIESAMMENSETNING



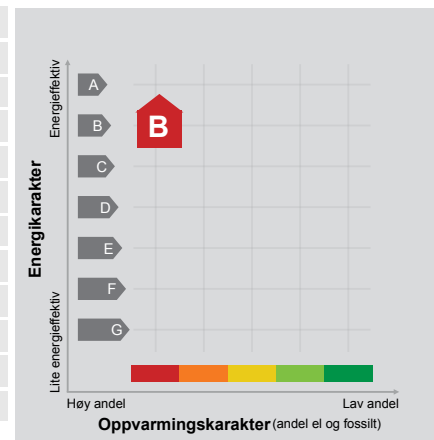
## SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 25% | 33%   |
| Ikke gift     | 64% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



## ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Svaleveien 6B                        |
| Postnummer        | 8907                                 |
| Sted              | BRØNNØYSUND                          |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Gårdsnummer       | 105                                  |
| Bruksnummer       | 759                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Byggningsnummer   | 300470394                            |
| Bruksenhetsnummer | H0201                                |
| Merkenummer       | f684fc0c-7a4e-4f68-a956-e11c7d1baad1 |
| Dato              | 09.05.2023                           |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Bygningskategori:        | Småhus         |
| Bygningstype:            | Firemannsbolig |
| Byggeår                  | 2014           |
| Bygningsmateriale:       | Tre            |
| BRA:                     | 95             |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2              |
| Detaljert vegger:        | Nei            |
| Detaljert vindu:         | Nei            |

## Teknisk installasjon

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Ved      |
| Ventilasjon | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svalveien 6B  
Postnr/Sted: 8907 BRØNNØYSUND  
Bolignr: H0201  
Dato: 09.05.2023 9:26:50  
Energimerkenr: f684fc0c-7a4e-4f68-a956-e11c7d1baad1

Gårdsnr: 105  
Bruksnr: 759  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300470394

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



## Brønnøy kommune

### Plan og utvikling

Nordbohus Bernhard Olsen AS  
Håndtverksgata 7  
8607 MO I RANA

Vår ref: 2012/3781-10 Arkivkode: 1813/105/759 Saksbehandler: Bjørn Øystein Østbakken, direkte tlf: 75012047

Dato: 19.11.2014

#### Ferdigattest for 2 stk tomannsboliger.

#### Salhusmarka Nord, Brønnøysund. G/bnr: -1813/105/759

**Ferdigattest**, etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27.juni 2008 § 21-10.

Igangsettingstillatelse er gitt i sak 344/12.

Gjelder: Oppføring av 2 stk. tomannsboliger

Byggested: Svaleveien 6 -8 A og B, 8907 Brønnøysund. G/bnr: -1813/105/759

Tiltakshaver: Reiersen & Berger AS.

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

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

Det settes som vilkår at skilt med adressenummer er satt opp før bygningen tas i bruk  
Merknader: Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn.

Med hilsen

Bjørn Øystein Østbakken  
byggesaksbehandler

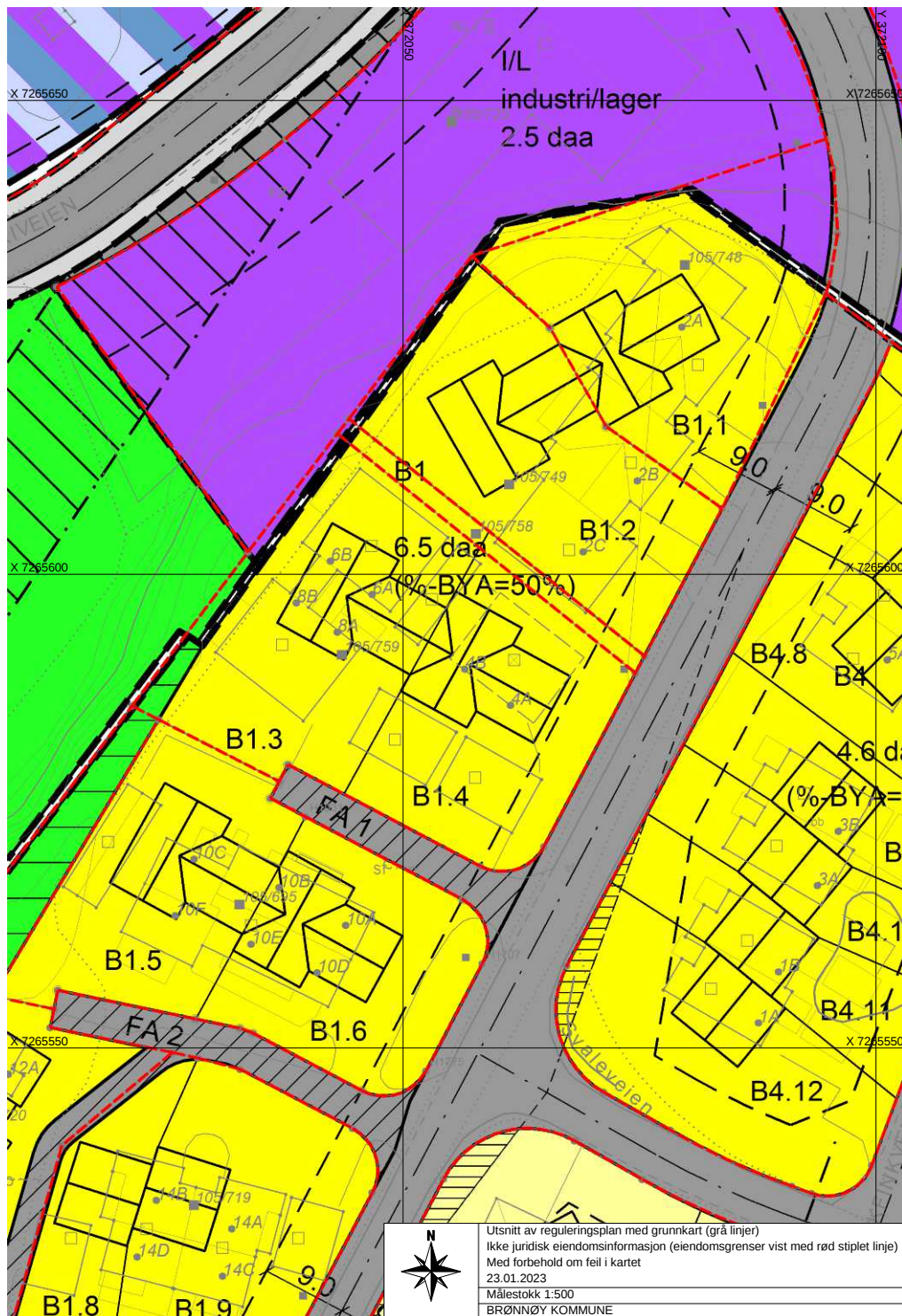
Kopi til:  
Teknisk for oppfølging

Postadresse:  
8905 BRØNNØYSUND  
E-post:  
Postmottak@bronnøy.kommune.no

Besøksadresse:  
Rådhuset  
Internett:  
www.bronnøy.kommune.no

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

Bankkto.: 45340500117  
Org.nr.: 964 983 291



**Brønnøy kommune**

**Plan og utvikling**

Bernhard Olsen AS  
Håndverksgata 7  
8607 MO I RANA

**Delegert vedtak fra  
Driftsstyre 2 - nr. 344/12**

**Deres ref:**

**Vår ref**

2012/3198-11/Bjørn Øystein Østbakken

**Dato**

06.06.2013

**Godkjent søknad om oppføring av 3 stk. tomannsboliger,  
2 stk. garasjebygninger og 1 stk. bygning for utebod.**

**Salhusmarka Nord, Svaleveien. G/bnr: -1813/105/759**

**Saksframlegg:**

Byggemelding vedlagte tegninger, situasjonsplan, beskrivelse og redegjørelse for nabovarsling.

Det er innkommet en bemerkning fra eier av naboeiendom med G/bnr: 105/725, om bygging nærmere enn 4 meter fra felles grense. Jfr. *Nabovarsel*.  
Ut over dette er det ikke framkommet merknader til byggeplanene

Det foreligger gjennomføringsplan med søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett.

Det foreligger dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for bygging av boliger med gesimshyde 7,5 meter og pulttak med takvinkel 10°. Videre gis det dispensasjon fra kravet om oppføring av rekkehus. Jfr. Sak 50/12 Planutvalget.

Det er innsendt avfallsplan, revidert gjennomføringsplane med søknader om ansvarsrett og brannplantegninger, mottatt 16.01.13.

Ut over dette skal søker og ansvarlige foretak oppbevare den dokumentasjon som er beskrevet i byggesaksforskriftens § 5-5.

**Kontrollform:**

Dokumentert egenkontroll

Postadresse:

8905 BRØNNØYSUND

E-post:

Postmottak@bronnøy.kommune.no

Besøksadresse:

Rådhuset

Internett:

www.bronnøy.kommune.no

Telefon: 75 01 20 00

Telefaks: 75 01 20 01

Banktkto.: 45340500117

Org.nr.: 964 983 291

**Vurdering:**

Ut over det som er gitt ved dispensasjon er tiltaket innenfor det som er tillatt i henhold til regulering og lovverk.

Når det gjelder bygging nærmere nabogrense enn 4 meter gjelder dette balkonger i 2.etg. mot vest. For øvrig er bygningen mer enn 4 meter fra grense.  
På ettersendte brannplantegninger vises balkonger utført med brannmotstand Rei 30.  
Forholdet vil derfor ikke medføre begrensninger for eventuell bygging på naboeiendom 105/725.

Det har foregått en viss dialog mellom ansvarlig søker og bygningsmyndighetene vedrørende plassering av garasjer samt synliggjøring av grensesnitt mellom privet parkering og felles atkomstvei.

Plassering av garasjer imøtekommer som vist på innsendt situasjonsplan. Det forutsettes at parkering og felles atkomst synliggjøres med markering i grunnen, som for eksempel farget stein eller lignende.

*Med hjemmel i Kommunelovens § 23.4 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 samt brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:*

**BYGGETILLATELSE**

**Søknad om byggetillatelse for oppføring av 3 stk tomannsboliger, 2 bygninger for garasje og en utebod imøtekommes.**

**Bygningenes plassering/høyde på tomten utsettes av oppmålingskontoret.**

**ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

1. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jfr. PBL. § 21-10.
2. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. Jfr. PBL. § 20-1.
3. Er arbeidene ikke igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. PBL § 21-9.
4. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**ANSVAR OG KONTROLL**

1. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett imøtekommes i h.h.t. søknader.
2. Kontrollform som beskrevet i søknadsgrunnlag og som forutsatt i PBL..

**KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker.

Med hilsen  
for

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Gunvald Eilertsen | Bjørn Morten Johansen |
| plansjef          | Avdelingsingeniør     |

Kopi til:  
Teknisk for oppfølging  
Ivar & Trygves Bilverksted.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SALHUSMARKA  
NORD, DATERT 21.07.99.  
JUSTERT 07.03.01 I HHT. PLANSAK 0011/01, OG 25.04.02 I HHT. PLANSAKENE  
0024/02 OG 0040/02, SAMT 06.05.2009 I HHT. PLANSAK 24/09  
(Tore Holm & sønn AS)

#### PUNKT 1 PLAN – GRENSER/FORMÅL

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart. Innenfor planens begrensning skal arealer benyttes til de formål planen angir. Planområdet som er beskrevet på plankartet, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- Bygeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

#### PUNKT 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Bolighus skal oppføres med etasjetall som vist i reguleringsbestemmelsene. Etasje kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet.

For 2. etg. fasader type A er maks. mønehøyde over ferdig planert terreng 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

For 2. etg fasader type B (redusert 2 etasjer) er maks. mønehøyde over ferdig planert terreng 7,5 m og maks. gesimshøyde 5,0 m, for bolighus med sokkeletg. er maks. mønehøyde/ gesimshøyde henholdsvis 8,5 og 5,8 m.

For 1 etg. fasader er maks. mønehøyde over ferdig planert terreng 6,2 m og maks. gesimshøyde 3,7 m.

Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Plassering samt møneretning på bolighus skal være som vist på plankartet. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomt as beliggenhet. Takvinkel skal være mellom 22° - 40°.

Plassering av garasje/carport og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding. På de tomtene der garasje ikke er vist. Forutsettes garasje som en del av 1 etasje med unntak av tomtene B 5.9 til B 5.12. Felles parkering (FP 1) er forbeholdt tomtene B 5.9 - B 5.12 med gjesteparkering foran garasjeporter.

- Boligområde B1 (unntatt B1.1 og B1.2), B2, B4, B5.1 til B5.12, samt B5.15 og B8.8 samt B8.9 skal ha bebyggelse oppført som rekkehus i en eller to etasjer. B 1.1 og B 1.2 skal ha bebyggelse oppført som rekkehus i en eller redusert etasjer type A. B4.1 til B4.4 kan oppføres med sokkeletasje. Største tillatte bebygde areal % av netto tomt (BYA) = 50 %. Hvis det ønskes en annen utnyttelse/ plassering av bebyggelse for feltene B 1, B2, B4 og tomtene B5.1 til B5.15 skal det utarbeides bebyggelsesplan for angjeldende område.
- Boligområde B5.13 og B5.14, samt B5.16 og B5.17 skal ha bebyggelse oppført som eneboliger i en eller to etasjer type A, evt enebolig med hybelleilighet/sokkelleilighet. BYA = 40 %
- Boligområde B3 skal ha bebyggelse oppført som eneboliger i en eller to etasjer type B, evt enebolig med hybelleilighet/sokkelleilighet. BYA = 40 %.
- Boligområde B6 - B9 (unntatt B8.8 og B8.9) skal ha bebyggelse oppført som eneboliger i en eller to etasjer type B, evt enebolig med hybelleilighet/sokkelleilighet. BYA = 30 %.

- Garasje kan ha bebygde areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m<sup>2</sup> bebygde areal. Maks. tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert vei til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Byggeavstand angitt på plankart kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

#### PUNKT 3 TRAFIKKOMRÅDER

- I områdene skal anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier.
- Boligfeltet kan ikke bebygges før gang-/sykkelvei mellom Seljeholmen og Salhusmarka sør er bygd.
- Avkjørsler og parkeringsplasser skal utformes og vedlikeholdes som vist i Statens Vegvesens vegnormaler.
- FA 1 felles adkomst for tomt B1.3 - B1.6. FA 2 felles adkomst for tomt B1.7 - B1.9 e). FP 1 felles parkering for tomt B5. 9 - B5.12. Felles garasje skal ferdigstilles samtidig med tilhørende bolig.
- Det skal avsettes minimum 1 stk. gjesteparkeringsplass pr. bruksenhet.
- Det skal anlegges en trafikkøi i Industriveien som dimensjoneres i hht. vegnormalene (ved krysset Industriveien - Rv.76). Det settes som vilkår at trafikkøya skal ferdigstilles før første bolig i Salhusmarka Nord tas i bruk.

#### PUNKT 4 FAREOMRÅDER - HØYSPENT

Området skal benyttes til anlegg for elektrisitetsforsyning (trafokiosk). Plassering skal skje i samråd med bygningsmyndighetene.

#### PUNKT 5 SPESIALOMRÅDE - PUMPESTASJON (TEKNISKE ANLEGG)

Innenfor dette området kan bygningsmyndighetene tillate oppført bygning og annen kommunalteknisk/tekniske installasjoner. Plassering skal skje i samråd med bygningsmyndighetene.

#### PUNKT 6 SPESIALOMRÅDE - KLIMAVERNESONE

Innefor dette området skal eksisterende vegetasjon, evt. med nyplanting, skjottes på en måte som gir best mulig skjerming av bebyggelse og utearealer.

#### PUNKT 7 SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSSONER

Innenfor disse områdene tillates ikke oppført bygning eller annen gjenstand som kan hindre fri sikt for trafikken. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 m over et plan lagt på tilstøtende veibaner.

#### PUNKT 8 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Innenfor områdene FRI 1 og FRI 2 kan det ikke iverksettes tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Det avsatte friområde skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

#### PUNKT 9 FELLESONRÅDE

I områdene LEK 1-4 kan bygningsmyndighetene tillate oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Lekeplassene skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av uteområdene, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn.

Område LEK 1-4 er felles område for lek for boligområdene B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B9.

#### PUNKT 10 FELLESBESTEMMELSER

- a) Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen lar en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal lar enhetlig, og harmonisk utforming.
- b) Tilbygg/påbygg, garasjer og uthus skal tilpasses beboelseshus med hensyn til utforming, materialbruk og fargebruk.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Svaleveien 6 B , 8907 BRØNNØYSUND  
 BRØNNØY kommune  
 gnr. 105, bnr. 759  
 Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 18795-1064

Referansenummer: DP2074

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

#### Rapportansvarlig

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



Svaleveien 6 B , 8907 BRØNNØYSUND  
Gnr 105 - Bnr 759  
1813 BRØNNØY

Takst-Forum Trøndelag AS  
Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

## 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 fuktspøk.

### 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 byggregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt e visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt terrassedør fra byggeår. Glasstak over ytterdør er etablert i 2025. Vindu med 3-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Verandaen er i hovedsak oppført av trykimpregnerte materialer og har et målt areal på 11m² Er opphengt i veggliv i bakkant, anlagt på drager og søylepunkt i front. Terrassedekket er oljet sist i 2023, er planlagt oljet før overtakelse.

### INNENDIG [Gå til side](#)

2. etasje  
Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme som oppvarming. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme som oppvarming. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn og panelovn som oppvarming. Utgang til veranda med et areal på ca 11m².

Kjøkken: Parkett på gulv, og panelplater og laminatplater på vegg over benk på vegger. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøll/frysenskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling. Panelovn som oppvarming

Soverom 2: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn som oppvarming

Soverom 3: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn som oppvarming.

Teknisk rom: Belegg på gulv og Våtromsplater på vegger. Takess i

himling. Av tekniske installasjoner i rommet er det rørfordelingskap, ventilasjonsaggregat, sentralstøvsuger og varmtvannsbereder.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Boligen har elementspise. Vedovn og sotluke er etablert på stue. Glassplate på gulv under sotluke. Selger opplyser at vedovn ikke har vært i bruk siden byggeår. Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader. Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltakt.

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

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Badet er fra byggeår 2014. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset. Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater (takess) i himling. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater.

Ingen avvik er registrert. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2. Gulvets vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med gulvets fall. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater (takess) i himling. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørrskel. Hulltaking er foretatt fra entre/gang mot dusjsone på bad. Ved fuktsøk i bunnsvill er det ikke registrert fuktavvik. Måling viser verdier under målbart nivå.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Parkett på gulv, og panelplater og laminatplater på vegg over benk på vegger. Takess i himling. Panelovn som oppvarming. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøll/frysenskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekovn. Komfyrvakt er etablert. Det er ikke registrert avvik av betydning ved kontroll på

## Beskrivelse av eiendommen

befaringsdagen.

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut gjennom yttervegg.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet rørskap på teknisk rom. Overløp fra rørfordelerskap er etablert med avrenning til gulv med sluk.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.

Anlegget er vurdert å være i god stand.

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.

Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat er etablert på teknisk rom.

Det er ikke registrert avvik vedrørende boligens ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Er gulvmontert på teknisk rom og gulv med sluk.

Elektrisk tilkobling til servicebryter.

Elanlegget er et skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er etablert i entre og har innmat av automatsikringer. Overspenningsvern er på 32 ampere.

Dokumentasjon på anlegget foreligger i plastmappe inne i sikringsskap.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

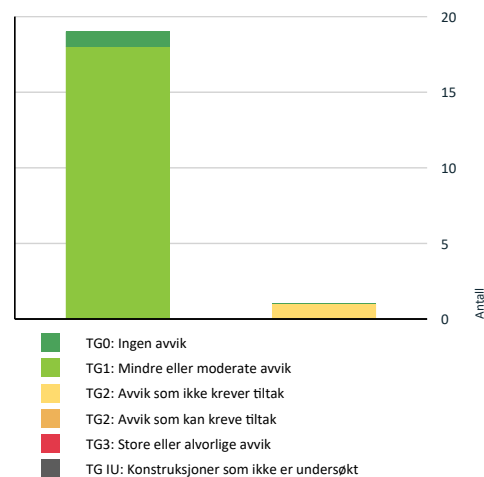
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

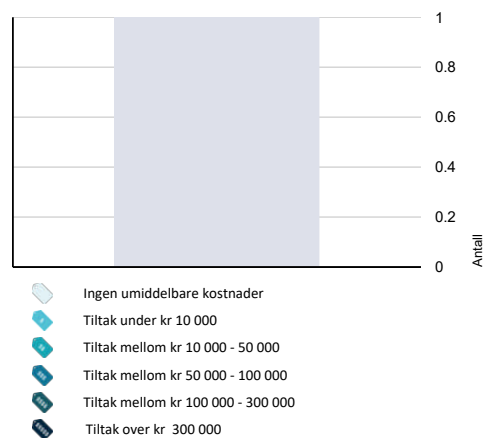
### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
2014

Kommentar  
Webmatrikkel

**Standard**  
Boligen er oppført med støpt plate på mark.  
Etasjeskillet mellom 1.etg og 2.etg er av bindingsverk.  
Hovedkonstruksjon over betongdekke er av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.  
Tak med pulttaksform tekket med papp.  
Vinduer består av 3 lags glass.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår i god stand uten avvik av betydning.

### UTVENDIG

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt e visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags glass.  
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.  
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt terrassedør fra byggeår.  
Glasstak over ytterdør er etablert i 2025.  
Vindu med 3-lags glass.  
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.  
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er i hovedsak oppført av trykimpregnerte materialer og har et målt areal på 11m²  
Er opphengt i veggliv i bakkant, anlagt på drager og søylepunkt i front.  
Terrassedekket er oljet sist i 2023, er planlagt oljet før overtakelse.

### INNVEDIG

# Tilstandsrapport

#### Overflater

2. etasje  
Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme som oppvarming. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme som oppvarming. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn og panelovn som oppvarming. Utgang til veranda med et areal på ca 11m².

Kjøkken: Parkett på gulv, og panelplater og laminatplater på vegg over benk på vegger. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling. Panelovn som oppvarming

Soverom 2: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn som oppvarming

Soverom 3: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn som oppvarming.

Teknisk rom: Belegg på gulv og Våtromsplater på vegger. Takess i himling.  
Av tekniske installasjoner i rommet er det rørfordelingskap, ventilasjonsaggregat, sentralstøvsuger og varmtvannsbereder.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

#### Pipe og ildsted

Boligen har elementspipe.  
Vedovn og sotluke er etablert på stue. Glassplate på gulv under sotluke.  
Selger opplyser at vedovn ikke har vært i bruk siden byggeår.  
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.  
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

#### Innvendige dører

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

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra byggeår 2014.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

### 2.ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater (takess) i himling.  
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater.  
Ingen avvik er registrert.

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 20 mm fra front dørterskel til topp slukrist.  
Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.  
Gulvets vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til gang er vurdert ivaretatt med fallforhold på gulv. Dette forutsetter jevnlig rengjøring av sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Ved inspeksjon av sluk registreres det at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.  
Ingen avvik er registrert på befaringdagen.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørerskel.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra entre/gang mot dusjsone på bad.  
Ved fuktøk i bunnsvill er det ikke registrert fuktavvik.  
Måling viser verdier under målbart nivå.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, og panelplater og laminatplater på vegg over benk på vegger. Takess i himling.  
Panelovn som oppvarming.  
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekovn.  
Komfyrvakt er etablert.  
Det er ikke registrert avvik av betydning ved kontroll på befaringdagen.

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket rørskap på teknisk rom. Overløp fra rørfordelerskap er etablert med avrenning til gulv med sluk.  
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik.  
Anlegget er vurdert å være i god stand.

### TG 1 Avløpsrør

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.  
Ventilasjonsaggregat er etablert på teknisk rom.  
Det er ikke registrert avvik vedrørende boligens ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.  
Er gulvmontert på teknisk rom og gulv med sluk.

# Tilstandsrapport

Elektrisk tilkobling til servicebryter.

1

Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er et skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er etablert i entre og har innmat av automatsikringer. Overspenningsvern er på 32 ampere. Dokumentasjon på anlegget foreligger i plastmappe inne i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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

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.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

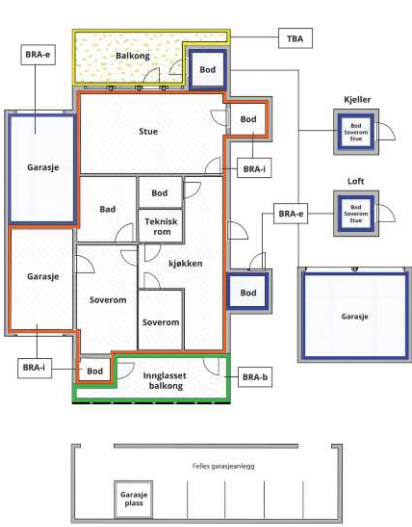
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje | 90                         |                             |                            | 90  | 11                              |
| SUM       | 90                         |                             |                            |     | 11                              |
| SUM BRA   | 90                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Bad, Kjøkken, Entré / gang, Stue, 3 soverom, Teknisk rom |                             |                            |

### Kommentar

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Utvendig bod har et areal på ca 5 m². Er ikke medregnet i boligens areal.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Bod

### Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM       |                            | 5                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 5                          |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 86         | 4          |
| Bod                           | 0          | 5          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

DatoTil stedeRolle  
31.3.2025Ståle HjelmsethTakstingeniør

Matrikkeldata

Kommunegnrbnrfnr.snr.ArealKildeEieforhold  
1813 BRØNNØY10575901288.5 m²BEREGNET AREAL (Ambita)Eiet

Adresse  
Svaleveien 6 B  
Hjemmelshaver  
Salhusmarka Borettslag

Andelsobjekt

BoligselskapOrg.nr.Leil. nr.ForretningsførerEier av adkomstdokumenter  
/SALHUSMARKA997836219BORETTSLAGNøstvik Sissel Janne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer  
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet  
Boligen ligger 2,5 km nordøst for havnesenteret i Brønnøysund sentrum.  
Leilighet uten innsyn med utsikt mot vest med gode solforhold.  
Det er kort vei til de fleste fasiliteter som skole, barnehager, butikker.

Adkomstvei  
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering  
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten  
Tomten er relativt flat med opparbeidet plenareal og asfaltert innkjørsel.  
Parkering i carport tilhørende leiligheten med asfaltert dekke.

Siste hjemmelsovergang

KjøpesumÅr  
11 400 0002015

## Bygninger på eiendommen



Anvendelse

Byggeår

2014

Standard

Boden har støpt dekke.  
Hovedkonstruksjon over er av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.  
Tak med pulttaksform tekket med papp.

Vedlikehold

Boden fremstår uten avvik.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter           |            |           |             |       |         |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæringsskjema | 20.03.2023 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Ferdigattest.        | 04.12.2015 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.04.2023 |           |
| 2       | 04.05.2023 |           |
| 3       | 20.04.2024 |           |
| 4       | 31.03.2025 |           |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

42

Oppdragsnr.: 18795-1064

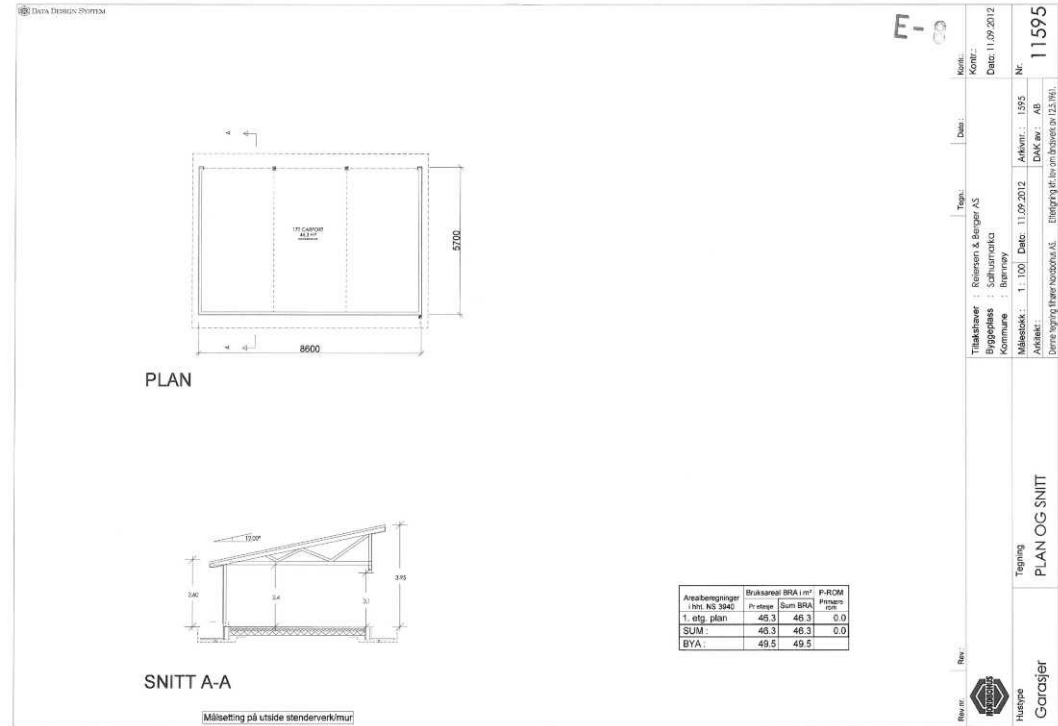
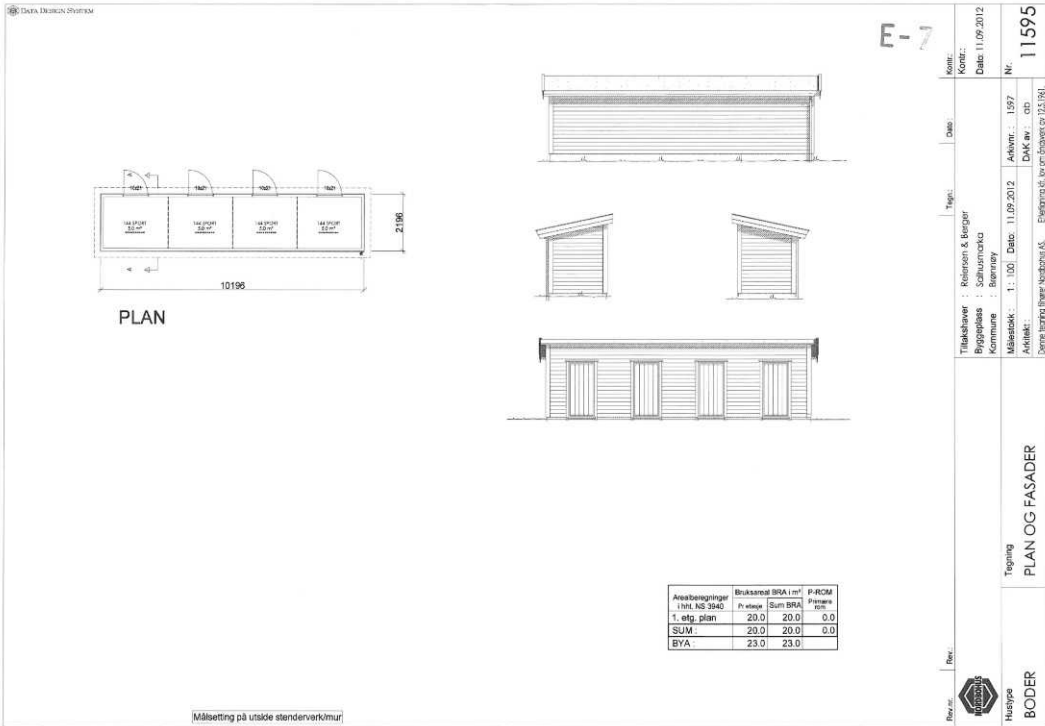
Befaringsdato: 31.03.2025

Side: 19 av 19





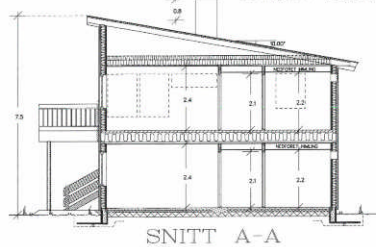
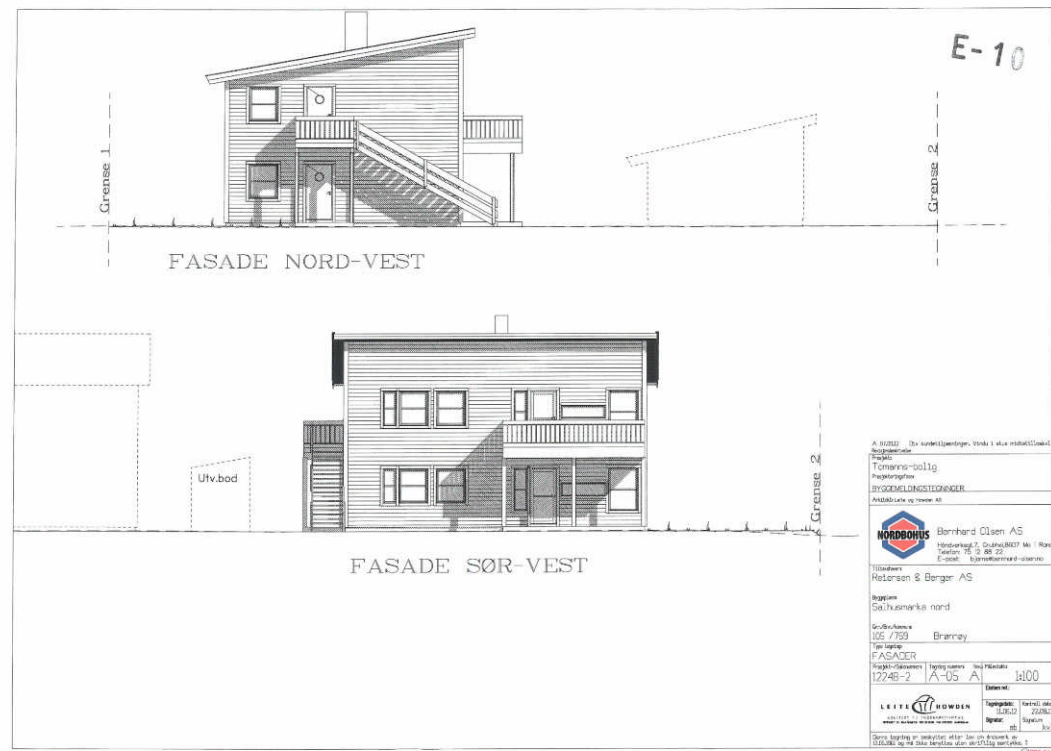






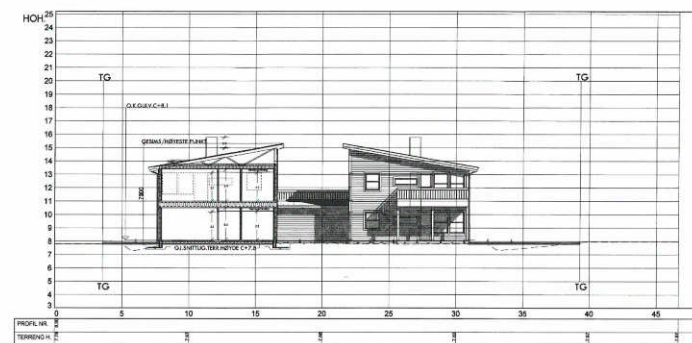
PLAN 1.ETG

PLAN 2.ETG

[illegible]



E-13



| A DIV. KUNDETILPASNINGER.                                                                  |      |                       |                           | 07.09.12_KVL |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|---------------------------|--------------|----------------|
| REV.                                                                                       | ANT. | REVIDERENGEN OM ATTER |                           | DATA         | TEGN.          |
| TITTEL: PROFIL A-A                                                                         |      |                       | GNR: 105                  | BNR: 759     | MAL: 1:200     |
| TILTAKSHAVER: REIERSEN OG BERGER AS                                                        |      |                       |                           | DATA         | 27.08.12       |
| BYGGEPLASS: SALHUSMARKA NORD, BRØNNØYSUND                                                  |      |                       |                           | TEGN:        | kvf            |
| ARKITEKT : LEITE OG HOWDEN A/S                                                             |      |                       | Ysteseveg 22 8003 Ålesund |              | SAKNR: 12248-1 |
|         |      |                       | TEGNAR: 551               |              |                |
|                                                                                            |      |                       | PROSJEKT: 1               |              |                |
|                                                                                            |      |                       | ENEBØUG                   |              |                |
|                                                                                            |      |                       | SAKSBEHANDLER:            |              |                |
| TILSØKTE: HÅR, VERNER, TITTEL, PROSJEKT, MAL, BYGGEPLASS, GN, ANT, ARKITEKT, SAKSBEHANDLER |      |                       |                           |              |                |

TEGNINGEN PÅ BØR KOPIERES ELLER BYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDELER SIN



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY  
 Gårdsnummer: 105  
 Bruksnummer: 759

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.01.2023 kl. 15:22  
 Produsert av: Wenche Lill Fagerland  
 Attestert av: Brønnøy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

26.01.2023 15:22

Side 1 av 10

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 30.04.2012

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 105 / 759

Areal

Kommentar

1 288,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                   | Bruksenhet | Adresse                         | Andel |
|---------------|--------|----------------|------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 997836219      | SALHUSMARKA BORETTSLAG |            | Postboks 1013<br>8622 MO I RANA | 1 / 1 |

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal      | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|------------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7265592 | 372044 |       | 1 288,5 m2 |           |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring    |
|---------------------------------------|-------------------------|----------|----------------|--------------|--------------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |          |                |              | Signatur           |
| Årsak til feilretting                 | Nettadresse (URL)       |          |                |              | Dato               |
|                                       | Annen referanse         |          |                |              |                    |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 26.04.2012              | Tinglyst |                | 05.05.2012   | 1813hjr 26.04.2012 |
| Oppmålingsforretning                  | 120357                  | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                    |
|                                       |                         | Avgiver  | 1813 - 105/3   | -1 288,8     |                    |
|                                       |                         | Mottaker | 1813 - 105/759 | 1 288,5      |                    |
|                                       |                         | Berørt   | 1813 - 105/353 | 0            |                    |
|                                       |                         | Berørt   | 1813 - 105/695 | 0            |                    |
|                                       |                         | Berørt   | 1813 - 105/725 | 0            |                    |
|                                       |                         | Berørt   | 1813 - 105/758 | 0            |                    |

26.01.2023 15:22

Matrikkelbrev for 1813 - 105 / 759

Side 2 av 10

| Adresser         |                                    |                          |                                    |      |        |                |                  |  |              |
|------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------|--------|----------------|------------------|--|--------------|
| Adresstype       | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst.           | Nord | Øst    | Kretser        |                  |  | Atkomstpunkt |
| Vegadresse       | Svaleveien                         | 1007                     | 4A                                 |      |        | Grunnkrets:    | 0302 Salhus øst  |  | Nei          |
|                  |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33                |      | 372061 | Stemmekrets:   | 10 SALHUS        |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Kirkesokn:     | 10020101 Brønnøy |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Postnr.område: | 8907 BRØNNØYSUND |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Tettsted:      | 7542 Brønnøysund |  |              |
| Adresstype       | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst.           | Nord | Øst    | Kretser        |                  |  | Atkomstpunkt |
| Vegadresse       | Svaleveien                         | 1007                     | 4B                                 |      |        | Grunnkrets:    | 0302 Salhus øst  |  | Nei          |
|                  |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33                |      | 372057 | Stemmekrets:   | 10 SALHUS        |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Kirkesokn:     | 10020101 Brønnøy |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Postnr.område: | 8907 BRØNNØYSUND |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Tettsted:      | 7542 Brønnøysund |  |              |
| Adresstype       | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst.           | Nord | Øst    | Kretser        |                  |  | Atkomstpunkt |
| Vegadresse       | Svaleveien                         | 1007                     | 6A                                 |      |        | Grunnkrets:    | 0302 Salhus øst  |  | Nei          |
|                  |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33                |      | 372047 | Stemmekrets:   | 10 SALHUS        |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Kirkesokn:     | 10020101 Brønnøy |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Postnr.område: | 8907 BRØNNØYSUND |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Tettsted:      | 7542 Brønnøysund |  |              |
| Adresstype       | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst.           | Nord | Øst    | Kretser        |                  |  | Atkomstpunkt |
| Vegadresse       | Svaleveien                         | 1007                     | 6B                                 |      |        | Grunnkrets:    | 0302 Salhus øst  |  | Nei          |
|                  |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33                |      | 372042 | Stemmekrets:   | 10 SALHUS        |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Kirkesokn:     | 10020101 Brønnøy |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Postnr.område: | 8907 BRØNNØYSUND |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Tettsted:      | 7542 Brønnøysund |  |              |
| Adresstype       | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst.           | Nord | Øst    | Kretser        |                  |  | Atkomstpunkt |
| Vegadresse       | Svaleveien                         | 1007                     | 8A                                 |      |        | Grunnkrets:    | 0302 Salhus øst  |  | Nei          |
|                  |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33                |      | 372043 | Stemmekrets:   | 10 SALHUS        |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Kirkesokn:     | 10020101 Brønnøy |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Postnr.område: | 8907 BRØNNØYSUND |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Tettsted:      | 7542 Brønnøysund |  |              |
| Adresstype       | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst.           | Nord | Øst    | Kretser        |                  |  | Atkomstpunkt |
| Vegadresse       | Svaleveien                         | 1007                     | 8B                                 |      |        | Grunnkrets:    | 0302 Salhus øst  |  | Nei          |
|                  |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33                |      |        | Stemmekrets:   | 10 SALHUS        |  |              |
|                  |                                    |                          |                                    |      |        | Kirkesokn:     | 10020101 Brønnøy |  |              |
| 26.01.2023 15:22 |                                    |                          | Matrikkelbrev for 1813 - 105 / 759 |      |        |                |                  |  | Side 3 av 10 |

|                                                          |                                      |                       |                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------|
| 7265597                                                  | 372039                               | Postnr.område:        | 8907 BRØNNØYSUND |
|                                                          |                                      | Tettsted:             | 7542 Brønnøysund |
| <b>Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten</b> |                                      |                       |                  |
| <b>Byggningsnr:</b>                                      | 300 404 430                          | Bebygd areal:         | 50               |
| <b>Løpenr:</b>                                           |                                      | Bruksareal bolig:     | 0                |
| Repr.punkt:                                              | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:     | 46               |
|                                                          | Nord: 7265583 Øst: 372049            | Bruksareal totalt:    | 46               |
| Byggningsendringskode:                                   |                                      | Bruttoareal bolig:    | 0                |
| Bygningstype:                                            | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:    | 0                |
| Næringsgruppe:                                           | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:   | 0                |
| Byggningsstatus:                                         | Ferdigattest                         | Alternativt areal:    | 0                |
| Energikilder:                                            |                                      | Alternativt areal 2:  | 0                |
| Oppvarming:                                              |                                      |                       |                  |
| <b>Etasjer</b>                                           |                                      |                       |                  |
| Etasje                                                   | Antall boenheter                     | BRA bolig             | BRA annet        |
| H01                                                      | 0                                    | 0                     | 46               |
| <b>Bruksenheter</b>                                      |                                      |                       |                  |
| Adresse                                                  | Bruksenhetsnummer                    | Bruksenhetstype       | Bruksareal       |
|                                                          |                                      | Unummerert bruksenhet | 0                |
| <b>Kontaktpersoner</b>                                   |                                      |                       |                  |
| Rolle                                                    | Føds.dato/org.nr                     | Navn                  | Bruksenhet       |
| Tiltakshaver                                             |                                      | Nordbohus             |                  |
| <b>Byggningsnr:</b>                                      | 300 404 437                          | Bebygd areal:         | 50               |
| <b>Løpenr:</b>                                           |                                      | Bruksareal bolig:     | 0                |
| Repr.punkt:                                              | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:     | 46               |
|                                                          | Nord: 7265579 Øst: 372058            | Bruksareal totalt:    | 46               |
| Byggningsendringskode:                                   |                                      | Bruttoareal bolig:    | 0                |
| Bygningstype:                                            | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:    | 0                |
| Næringsgruppe:                                           | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:   | 0                |
| Byggningsstatus:                                         | Ferdigattest                         | Alternativt areal:    | 0                |
| Energikilder:                                            |                                      | Alternativt areal 2:  | 0                |
| Oppvarming:                                              |                                      |                       |                  |
| <b>Etasjer</b>                                           |                                      |                       |                  |
| Etasje                                                   | Antall boenheter                     | BRA bolig             | BRA annet        |
| H01                                                      | 0                                    | 0                     | 46               |

26.01.2023 15:22

Matrikkelbrev for 1813 - 105 / 759

Side 4 av 10

|                        |                                      |                      |                       |                |                  |                |            |            |                |
|------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|------------------|----------------|------------|------------|----------------|
| <b>Bruksenheter</b>    |                                      | Bruksenhetsnummer    | Bruksenhetstype       | Bruksareal     | Ant. rom         | Kjøkkentilgang | Bad        | WC         | Matrikkelenhet |
| Adresse                |                                      |                      | Unummerert bruksenhet | 0              | 0                |                | 0          | 0          | 105/759        |
| <b>Kontaktpersoner</b> |                                      | Føds.dato/org.nr     | Navn                  | Bruksenhet     | Adresse          |                |            |            |                |
| Rolle                  |                                      |                      |                       |                | Håndverksgata 7  |                |            |            |                |
| Tiltakshaver           |                                      |                      | Nordbohus             |                | 8607 MO I RANA   |                |            |            |                |
| <b>Byggningsnr:</b>    | 300 470 394                          | Bebygd areal:        | 115                   | Ant. boliger:  | 2                |                |            |            |                |
| <b>Løpenr:</b>         |                                      | Bruksareal bolig:    | 190                   | Ant. etasjer:  | 2                |                |            |            |                |
| Repr.punkt:            | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:    | 0                     | Vannforsyning: |                  |                |            |            |                |
|                        | Nord: 7265603 Øst: 372047            | Bruksareal totalt:   | 190                   | Avløp:         |                  |                |            |            |                |
| Byggningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0                     | Har heis:      | Nei              |                |            |            |                |
| Bygningstype:          | Tomannsbolig, horisontaldelt         | Bruttoareal annet:   |                       |                |                  |                |            |            |                |
| Næringsgruppe:         | Bolig                                | Bruttoareal totalt:  | 0                     |                |                  |                |            |            |                |
| Byggningsstatus:       | Ferdigattest                         | Alternativt areal:   | 0                     |                |                  |                |            |            |                |
| Energikilder:          |                                      | Alternativt areal 2: | 0                     |                |                  |                |            |            |                |
| Oppvarming:            |                                      |                      |                       |                |                  |                |            |            |                |
| <b>Etasjer</b>         |                                      | BRA bolig            | BRA annet             | BRA totalt     | BTA bolig        | BTA annet      | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2   |
| Etasje                 | Antall boenheter                     |                      |                       |                |                  |                |            |            |                |
| H02                    | 1                                    | 95                   | 0                     | 95             | 0                | 0              | 0          | 0          | 0              |
| H01                    | 1                                    | 95                   | 0                     | 95             | 0                | 0              | 0          | 0          | 0              |
| <b>Bruksenheter</b>    |                                      | Bruksenhetsnummer    | Bruksenhetstype       | Bruksareal     | Ant. rom         | Kjøkkentilgang | Bad        | WC         | Matrikkelenhet |
| Adresse                |                                      |                      |                       |                |                  |                |            |            |                |
| 1007 Svaleveien 6 A    |                                      | H0101                | Bolig                 | 95             | 4                | Kjøkken        | 1          | 1          | 105/759        |
| 1007 Svaleveien 6 B    |                                      | H0201                | Bolig                 | 95             | 4                | Kjøkken        | 1          | 1          | 105/759        |
| <b>Kontaktpersoner</b> |                                      | Føds.dato/org.nr     | Navn                  | Bruksenhet     | Adresse          |                |            |            |                |
| Rolle                  |                                      |                      |                       |                | Postboks 53      |                |            |            |                |
| Tiltakshaver           |                                      | 988410713            | REIERSEN & BERGER AS  |                | 8901 BRØNNØYSUND |                |            |            |                |

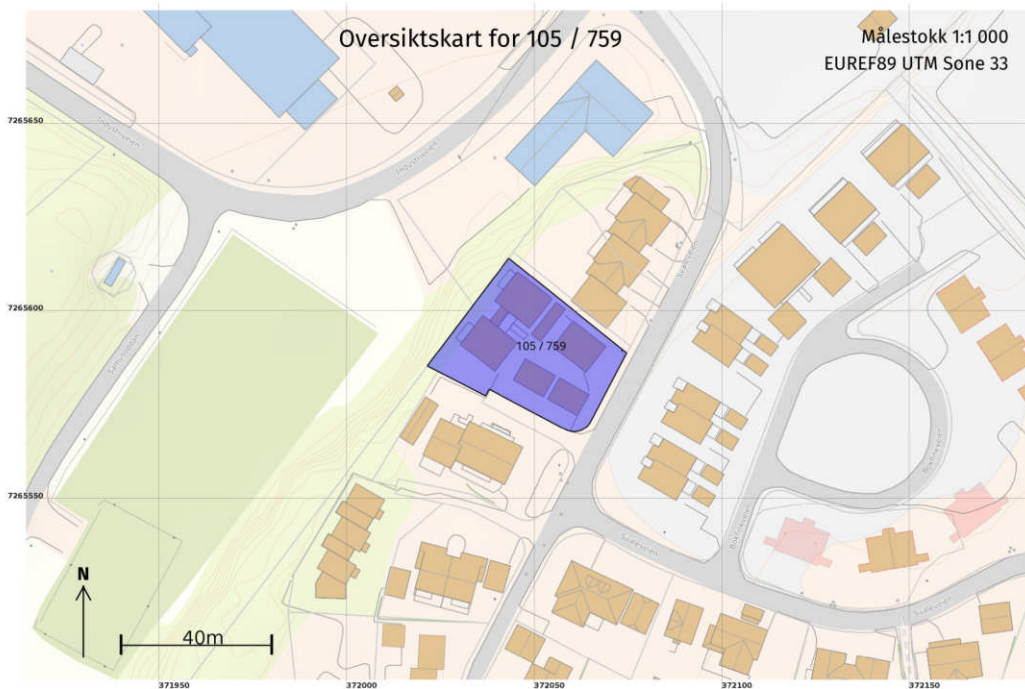
26.01.2023 15:22

Matrikkelbrev for 1813 - 105 / 759

Side 5 av 10

|                       |                                      |                      |                 |                |                                 |                              |                |            |              |                |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|------------|--------------|----------------|
| Byggningsnr:          | 300 470 435                          | Bebygd areal:        | 115             | Ant. boliger:  | 2                               | Datoer                       |                |            |              |                |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:    | 190             | Ant. etasjer:  | 2                               | Rammetillatelse:             |                |            |              |                |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:    | 0               | Vannforsyning: |                                 | Igangsettingstillatelse:     | 06.06.2013     |            |              |                |
|                       | Nord: 7265593 Øst: 372037            | Bruksareal totalt:   | 190             | Avløp:         |                                 | Tatt i bruk:                 |                |            |              |                |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0               | Har heis:      | Nei                             | Midlertidig brukstillatelse: | 19.11.2014     |            |              |                |
| Bygningstype:         | Tomannsbolig, horisontaldelt         | Bruttoareal annet:   |                 |                |                                 | Ferdigattest:                |                |            |              |                |
| Næringsgruppe:        | Bolig                                | Bruttoareal totalt:  | 0               |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Bygningsstatus:       | Ferdigattest                         | Alternativt areal:   | 0               |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0               |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Oppvarming:           |                                      |                      |                 |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Etasjer               |                                      |                      |                 |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Etasje                | Antall boenheter                     | BRA bolig            | BRA annet       | BRA totalt     | BTA bolig                       | BTA annet                    | BTA totalt     | Alt. areal | Alt. areal 2 |                |
| H02                   | 1                                    | 95                   | 0               | 95             | 0                               | 0                            | 0              | 0          | 0            |                |
| H01                   | 1                                    | 95                   | 0               | 95             | 0                               | 0                            | 0              | 0          | 0            |                |
| Bruksenheter          |                                      |                      |                 |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Adresse               | Bruksenhetsnummer                    |                      | Bruksenhetstype |                | Bruksareal                      | Ant. rom                     | Kjøkkentilgang | Bad        | WC           | Matrikkelenhet |
| 1007 Svaleveien 8 A   | H0101                                |                      | Bolig           |                | 95                              | 4                            | Kjøkken        | 1          | 1            | 105/759        |
| 1007 Svaleveien 8 B   | H0201                                |                      | Bolig           |                | 95                              | 4                            | Kjøkken        | 1          | 1            | 105/759        |
| Kontaktpersoner       |                                      |                      |                 |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Rolle                 | Føds.dato/org.nr                     | Navn                 |                 | Bruksenhet     | Adresse                         |                              |                |            |              |                |
| Tiltakshaver          | 988410713                            | REIERSEN & BERGER AS |                 |                | Postboks 53<br>8901 BRØNNØYSUND |                              |                |            |              |                |
| Byggningsnr:          | 300 470 438                          | Bebygd areal:        | 110             | Ant. boliger:  | 2                               | Datoer                       |                |            |              |                |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:    | 180             | Ant. etasjer:  | 2                               | Rammetillatelse:             |                |            |              |                |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:    | 0               | Vannforsyning: |                                 | Igangsettingstillatelse:     | 06.06.2013     |            |              |                |
|                       | Nord: 7265591 Øst: 372062            | Bruksareal totalt:   | 180             | Avløp:         |                                 | Tatt i bruk:                 |                |            |              |                |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0               | Har heis:      | Nei                             | Midlertidig brukstillatelse: |                |            |              |                |
| Bygningstype:         | Tomannsbolig, horisontaldelt         | Bruttoareal annet:   |                 |                |                                 | Ferdigattest:                |                |            |              |                |
| Næringsgruppe:        | Bolig                                | Bruttoareal totalt:  | 0               |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Bygningsstatus:       | Igangsettingstillatelse              | Alternativt areal:   | 0               |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0               |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Oppvarming:           |                                      |                      |                 |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Etasjer               |                                      |                      |                 |                |                                 |                              |                |            |              |                |
| Etasje                | Antall boenheter                     | BRA bolig            | BRA annet       | BRA totalt     | BTA bolig                       | BTA annet                    | BTA totalt     | Alt. areal | Alt. areal 2 |                |
| H02                   | 1                                    | 90                   | 0               | 90             | 0                               | 0                            | 0              | 0          | 0            |                |
| H01                   | 1                                    | 90                   | 0               | 90             | 0                               | 0                            | 0              | 0          | 0            |                |
| Bruksenheter          |                                      |                      |                 |                |                                 |                              |                |            |              |                |

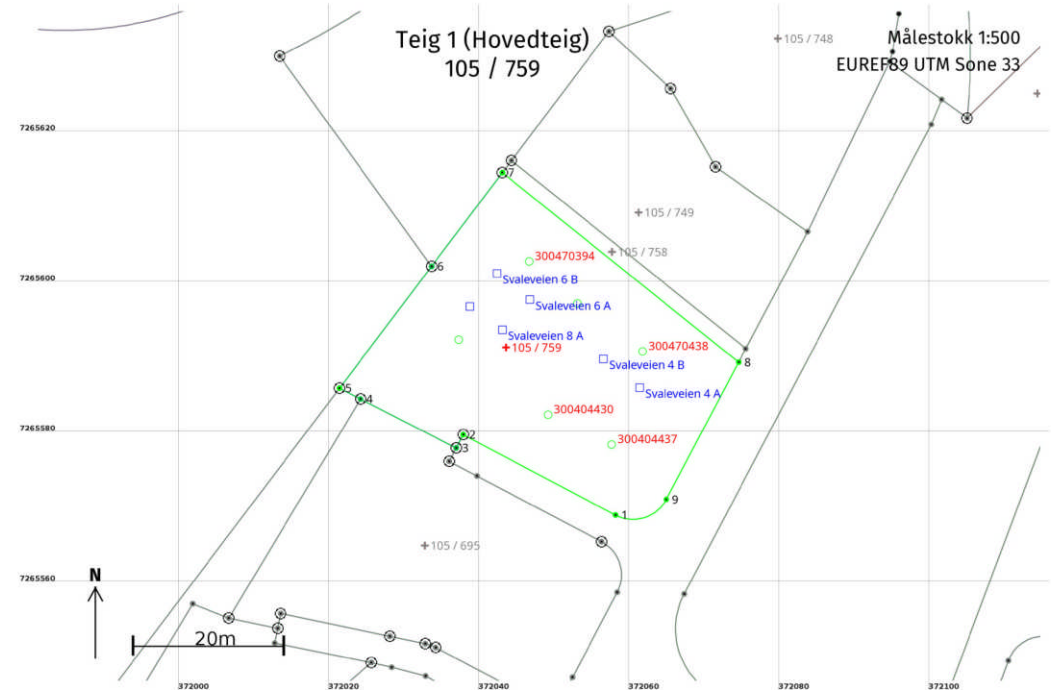
|                       |                                      |                   |                       |                      |                                 |                |            |                                     |                |
|-----------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|----------------|------------|-------------------------------------|----------------|
| Adresse               |                                      | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal           | Ant. rom                        | Kjøkkentilgang | Bad        | WC                                  | Matrikkelenhet |
| 1007 Svaleveien 4 A   |                                      | H0101             | Bolig                 | 90                   | 4                               | Kjøkken        | 1          | 1                                   | 105/759        |
| 1007 Svaleveien 4 B   |                                      | H0201             | Bolig                 | 90                   | 4                               | Kjøkken        | 1          | 1                                   | 105/759        |
| Kontaktpersoner       |                                      |                   |                       |                      |                                 |                |            |                                     |                |
| Rolle                 | Føds.dato/org.nr                     |                   | Navn                  | Bruksenhet           | Adresse                         |                |            |                                     |                |
| Tiltakshaver          | 988410713                            |                   | REIERSEN & BERGER AS  |                      | Postboks 53<br>8901 BRØNNØYSUND |                |            |                                     |                |
| Byggningsnr:          | 300 470 441                          |                   |                       | Bebygd areal:        | 23                              | Ant. boliger:  | 0          | Datoer                              |                |
| Løpenr:               |                                      |                   |                       | Bruksareal bolig:    | 0                               | Ant. etasjer:  | 1          | Rammetillatelse:                    |                |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 |                   |                       | Bruksareal annet:    | 20                              | Vannforsyning: |            | Igangsettingstillatelse: 06.06.2013 |                |
|                       | Nord: 7265597 Øst: 372053            |                   |                       | Bruksareal totalt:   | 20                              | Avløp:         |            | Tatt i bruk: 21.01.2015             |                |
| Bygningsendringskode: |                                      |                   |                       | Bruttoareal bolig:   | 0                               | Har heis:      | Nei        | Midlertidig brukstillatelse:        |                |
| Bygningstype:         | Garasjeuthus anneks til bolig        |                   |                       | Bruttoareal annet:   |                                 |                |            | Ferdigattest: 04.12.2015            |                |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             |                   |                       | Bruttoareal totalt:  | 0                               |                |            |                                     |                |
| Bygningsstatus:       | Ferdigattest                         |                   |                       | Alternativt areal:   | 0                               |                |            |                                     |                |
| Energikilder:         |                                      |                   |                       | Alternativt areal 2: | 0                               |                |            |                                     |                |
| Oppvarming:           |                                      |                   |                       |                      |                                 |                |            |                                     |                |
| Etasjer               |                                      |                   |                       |                      |                                 |                |            |                                     |                |
| Etasje                | Antall boenheter                     | BRA bolig         | BRA annet             | BRA totalt           | BTA bolig                       | BTA annet      | BTA totalt | Alt. areal                          | Alt. areal 2   |
| H01                   | 0                                    | 0                 | 20                    | 20                   | 0                               | 0              | 0          | 0                                   | 0              |
| Bruksenheter          |                                      |                   |                       |                      |                                 |                |            |                                     |                |
| Adresse               |                                      | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal           | Ant. rom                        | Kjøkkentilgang | Bad        | WC                                  | Matrikkelenhet |
|                       |                                      |                   | Unummerert bruksenhet | 0                    | 0                               |                | 0          | 0                                   | 105/759        |
| Kontaktpersoner       |                                      |                   |                       |                      |                                 |                |            |                                     |                |
| Rolle                 | Føds.dato/org.nr                     |                   | Navn                  | Bruksenhet           | Adresse                         |                |            |                                     |                |
| Tiltakshaver          | 988410713                            |                   | REIERSEN & BERGER AS  |                      | Postboks 53<br>8901 BRØNNØYSUND |                |            |                                     |                |



26.01.2023 15:22

Matrikkelbrev for 1813 - 105 / 759

Side 8 av 10



26.01.2023 15:22

Matrikkelbrev for 1813 - 105 / 759

Side 9 av 10



## Brønnøy kommune

### Plan og utvikling

Bernhard Olsen AS  
Håndtverksgata 7  
8607 MO I RANA

Vår ref.:

2015/4109-5

Saksbehandler:

Bjørn Øystein Østbakken, direkte tlf.: 75012047

Dato:

04.12.2015

#### Areal og koordinater

Areal: 1 288,5 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7265592 Øst: 372044

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                    |                                           |                              |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode                                | Nøyaktighet (SD i cm) Radius |
| 1                         | 7265569,23 | 372058,20       | 22,93                              | Vegkant                            | 18 Tatt fra plan                          | 10                           |
| 2                         | 7265579,93 | 372037,92       | Jordfast stein 2,00                | Offentlig godkjent grensemerke     | 18 Tatt fra plan                          | 10                           |
| 3                         | 7265578,16 | 372036,99       | Jordfast stein 14,32               | Offentlig godkjent grensemerke     | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13                           |
| 4                         | 7265584,68 | 372024,24       | Fjell 3,16                         | Offentlig godkjent grensemerke     | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13                           |
| 5                         | 7265586,12 | 372021,43       | Fjell 20,33                        | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt                            | 10                           |
| 6                         | 7265602,34 | 372033,69       | Jord 15,64                         | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt                            | 13                           |
| 7                         | 7265614,82 | 372043,12       | 40,34                              | Offentlig godkjent grensemerke     | 18 Tatt fra plan                          | 10                           |
| 8                         | 7265589,58 | 372074,59       | 20,65                              | Vegkant                            | 18 Tatt fra plan                          | 10                           |
| 9                         | 7265571,32 | 372064,95       | 7,85                               | Vegkant                            | 10 Terrengmålt                            | 10 5,00                      |

### Godkjent søknad om ferdigattest. Carport og utebod. Svaleveien 4 til 8. G/bnr. 105/759. Salhusmarka Nord

*Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008.*

Igangsettingstillatelse er gitt i sak 344/12

Gjelder: Oppføring av carport og utebod, fellesanlegg for flere brukere.

Byggested: Svaleveien 4 til 8. G/bnr. 105/759

Tiltakshaver: Reiersen og Berger AS, Industriveien 40, 8907 Brønnøysund.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1). Merknader: Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn.

Med hilsen

Bjørn Øystein Østbakken  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Ekstern kopimottaker:  
Teknisk for oppfølging

Postadresse:  
Rådhuset  
8905 BRØNNØYSUND

E-post:  
postmottak@bronnøy.kommune.no

Besøksadresse:  
Sivert Nielsens gate 24

Internett:  
www.bronnøy.kommune.no

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

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

## **ORDENSREGLER FOR SALHUSMARKA BORETTSLAG**

SIST ENDRET VED STYRET 02.11.2011

### **1. Formål og omfang**

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

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

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

### **2. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

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

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, trampoliner, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

### **4. Fellesarealer**

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres ved egen inngang.

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

### **5. Kjøring og parkering**

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

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

### **7. Andre bestemmelser**

- Ikke i bruk.

### **8. Brudd på ordensreglene**

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Salhusmarka borettslag tirsdag 19.03.2024 kl. 15:00 - Thon.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

### 1.2 Valg av sekretær

#### Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen velges:

Linn Anette Nilsen

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

#### Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 6 personer, av disse 5 med stemmerett. Det forelå 0 fullmakter.

Til sammen 5 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

#### Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

#### Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

#### Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Svaleveien 4

Når planlegges det at bygging av svaleveien 4 a og b skal gjennomføres?

#### Vedtak:

Informasjonssak

### 4.2 Vei inn til Svaleveien 4, 6 og 8

Det legges seg ofte mye vann som ødelegger grusdekke foran og i carportene til svaleveien 4, 6 og 8

Tilsvarende foran postkasser og frem til trapp.

Vinterstid blir det veldig mye is når det fryser på etter mildvær

#### Vedtak:

Informasjonssak

### 4.3 Avdrags utsettelse

På grunn av ytterlige rentøkninger søker vi 2 år avdrags frihet på fellesgjeld.

På grunn av rentøkningene søker vi også forlengelse av nedbetalingstiden med 10 år

#### Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke om å forlenge løpetiden på lån 1212.37.53397 og 1213.03.05014 med opptil 10 år.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke om å avdragsfrihet på lån 1212.37.53397 og 1213.03.05014 med opptil 2 år.

### 4.4 Brøyting Svaleveien 4, 6 og 8

Innkjørsel som deles med sameiet i svaleveien 10 er et stort område å holde brøytet, her burde det brøytes fra vei og frem til plenen ved svaleveien 8

#### Vedtak:

Beboerne selv avklarer brøyting

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

Ikke på valg

#### Vedtak:

Ikke på valg

## 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Linn Anette Nilsen

### Vedtak:

Til styremedlem velges:

Linn Anette Nilsen

## 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Hogne Skoglund  
Sven Erik Aarsund

### Vedtak:

Til varamedlem velges:

Anne Elisabeth Olsen

Sven Erik Aarsund

## 5.4 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

Generalforsamlingen kan velge 1 delegater og 1 varadelegater. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

### Vedtak:

Som delegat velges Magnus Wikstad

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 21.03.2023 til tirsdag 19.03.2024.

### Vedtak:

Det utbetales totalt kr 20.000,- i styrehonorar med følgende fordeling:  
styreleder kr 10.000,- og de to styremedlemmene kr 5.000,- hver.

## Protokoll for Salhusmarka borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                            |            |
|----------------|----------------------------|------------|
| Møteleder      | Lars Helge Fresvik (sign.) | 20.03.2024 |
| Sekretær       | Lars Helge Fresvik (sign.) | 20.03.2024 |
| Protokollvitne | Linn Anette Nilsen (sign.) | 19.03.2024 |

Til eierne i  
Salhusmarka borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 19.03.2024 Kl. 15:00

Møtested:  
Thon



**Innkalling til generalforsamling i Salhusmarka  
borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 19.03.2024 15:00 i Thon

**Til behandling foreligger følgende saker**

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2023 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Svaleveien 4
- 4.2 Vei inn til Svaleveien 4, 6 og 8
- 4.3 Avdrags utsettelse
- 4.4 Brøyting Svaleveien 4, 6 og 8

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 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

06.03.2024  
Salhusmarka borettslag

Ole Bjørn Myrvoll  
Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen .. stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

**Forslag til vedtak:** Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Svaleveien 4

Når planlegges det at bygging av svaleveien 4 a og b skal gjennomføres?

**Forslag til vedtak:** Informer om videre prosess

**Styrets innstilling:** Informasjonssak

### 4.2 Vei inn til Svaleveien 4, 6 og 8

Det legger seg ofte mye vann som ødelegger grusdekke foran og i carportene til svaleveien 4, 6 og 8

Tilsvarende foran postkasser og frem til trapp.

Vinterstid blir det veldig mye is når det fryser på etter mildvær

**Forslag til vedtak:** Utbedring og asfaltering der det i dag er grus foran og inne i carportene og frem til trappeoppgang

**Styrets innstilling:** Informasjonssak

### 4.3 Avdrags utsettelse

På grunn av ytterlige rentøkninger søker vi 2 år avdrags frihet på fellesgjeld.

På grunn av rentøkningene søker vi også forlengelse av nedbetalingstiden med 10 år

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke om å forlenge løpetiden på lån 1212.37.53397 og 1213.03.05014 med opptil 10 år.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke om å avdragsfrihet på lån 1212.37.53397 og 1213.03.05014 med opptil 2 år.

### 4.4 Brøyting Svaleveien 4, 6 og 8

Innkjørsel som deles med sameiet i svaleveien 10 er et stort område å holde brøytet, her burde det brøytes fra vei og frem til plenen ved svaleveien 8

**Forslag til vedtak:** Inngå avtale om brøyting av det som er felles innkjøring med sameiet i svaleveien 10

**Styrets innstilling:** Styret får fullmakt til å innhente tilbud på brøyting

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

Ikke på valg

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Linn Anette Nilsen

**Forslag til vedtak:** Til styremedlem velges:

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Hogne Skoglund  
Sven Erik Aarsund

**Forslag til vedtak:** Til varamedlem velges:

### 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.

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 21.03.2023 til tirsdag 19.03.2024.

**Forslag til vedtak:** Det utbetales totalt kr 20.000,- i styrehonorar med følgende

fordeling:  
styreleder kr 10.000,- og de to styremedlemmene kr 5.000,- hver.

## Årsrapport Salhusmarka borettslag 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Ole Bjørn Myrvoll  
Styremedlem, Linn Anette Nilsen  
Styremedlem, Tor Charles Pedersen  
Varamedlem styre, Høgne Skoglund  
Varamedlem styre, Sven Erik Aarsund

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

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

### Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

i 2023 ble vi ferdig med maling av Bokfinkveien 1,3, og 5

For 2024 planlegger vi asfaltering foran og i carporter i

Svaleveien 6 og 8. Ev. 4 som vi foreslår leies ut til tomannsbolig er ferdig.???

### Lagets drift og økonomi

Salhusmarka borettslag består av 21 leiligheter og ligger i Brønnøy kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisnr. SP563315.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 01.02.2024

For Styret i Salhusmarka borettslag

Ole Bjørn Myrvoll  
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.02.2024

## Salhusmarka borettslag

Resultatutvikling i tusen kr.

| År   | Disp.mid. | Resultat | Konto |
|------|-----------|----------|-------|
| 2016 | 24        | -84      | 0     |
| 2017 | -64       | -104     | 0     |
| 2018 | 211       | 32       | 140   |
| 2019 | 159       | 84       | 142   |
| 2020 | 225       | 207      | 234   |
| 2021 | 262       | 179      | 267   |
| 2022 | 299       | 181      | 590   |
| 2023 | 292       | 45       | 310   |
|      |           |          |       |
|      |           |          |       |
|      |           |          |       |
|      |           |          |       |
|      |           |          |       |
|      |           |          |       |
|      |           |          |       |

Udekket tap 2017  
Kr. - 265.000,-

2022- Malt røystan p  
2023- Malt fasadene  
2024- Plan. Asfalteri  
2025- Planl. Maling S  
2026- Planl.Maling B

## Salhusmarka Borettslag



Målet er å være gjeldsfri etter 2023.

## Resultatregnskap 2023 Salhusmarka borettslag

| Note                                         | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     | Budsjett 2023     | Budsjett 2024     |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INNTEKTER</b>                             |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader                    | 1 049 940         | 983 256           | 1 050 000         | 1 155 000         |
| Strømgifter                                  | 5 280             | 5 280             | 4 000             | 4 000             |
| IN andel renter og avdrag                    | 1 946 690         | 1 042 716         | 2 168 012         | 2 635 896         |
| <b>Sum inntekter</b>                         | <b>3 001 910</b>  | <b>2 031 252</b>  | <b>3 222 012</b>  | <b>3 794 896</b>  |
| <b>KOSTNADER</b>                             |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                            | 1 1 020           | 1 020             | 0                 | 0                 |
| Styrehonorar                                 | 2 20 000          | 20 000            | 20 000            | 20 000            |
| Revisjonshonorar                             | 3 5 288           | 3 788             | 3 750             | 7 932             |
| Forretningsførerhonorar                      | 81 871            | 80 107            | 81 535            | 83 981            |
| Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester  | 1 569             | 1 569             | 2 000             | 2 000             |
| Kontingent boligbyggelag                     | 12 800            | 12 800            | 12 400            | 12 400            |
| Drift/vedlikehold                            | 4 281 973         | 102 563           | 120 000           | 310 000           |
| Kabel-tv/internett                           | 92 090            | 92 090            | 92 090            | 92 090            |
| Forsikringer                                 | 5 113 629         | 98 892            | 113 626           | 121 580           |
| Kommunale avgifter                           | 409 142           | 386 459           | 404 329           | 432 530           |
| Fellesstrøm                                  | 4 657             | 3 052             | 5 000             | 5 000             |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  | 1 459             | 2 321             | 1 500             | 1 500             |
| Telefon og porto                             | 484               | 547               | 800               | 800               |
| Andre driftskostnader                        | 6 2 884           | 4 419             | 5 200             | 5 200             |
| <b>Sum kostnader</b>                         | <b>1 028 865</b>  | <b>809 626</b>    | <b>862 230</b>    | <b>1 095 013</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                        | <b>1 973 045</b>  | <b>1 221 625</b>  | <b>2 359 782</b>  | <b>2 699 883</b>  |
| <b>FINANSINNTEKT. OG -KOST</b>               |                   |                   |                   |                   |
| Renteinntekter                               | 27 815            | 9 379             | 2 000             | 2 000             |
| Rentekostnader                               | 1 955 480         | 1 050 578         | 1 620 701         | 2 455 128         |
| <b>RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.</b> | <b>-1 927 666</b> | <b>-1 041 199</b> | <b>-1 618 701</b> | <b>-2 453 128</b> |
| <b>RESULTAT</b>                              | <b>45 380</b>     | <b>180 426</b>    | <b>741 081</b>    | <b>246 755</b>    |
| Overført til egenkapital                     | 45 380            | 180 426           | 0                 | 0                 |

# Balanse 2023 Salhusmarka borettslag orgnr: 997 836 219

|                                  | Note     | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |          |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |          |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |          |                   |                   |
| Tomt                             |          | 4 772 740         | 4 772 740         |
| Bygninger                        |          | 55 547 260        | 55 547 260        |
| Andre fellesanlegg               |          | 432 064           | 432 064           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>   | <b>7</b> | <b>60 752 064</b> | <b>60 752 064</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |          |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |          | <b>60 752 064</b> | <b>60 752 064</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |          |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |          |                   |                   |
| Husleierestanse                  |          | 21 683            | 0                 |
| Periodisering kostnader          |          | 167 622           | 159 674           |
| <b>Bankinnskudd</b>              |          |                   |                   |
| Bankinnskudd                     | 8        | 309 567           | 590 381           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |          | <b>498 872</b>    | <b>750 055</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |          | <b>61 250 937</b> | <b>61 502 119</b> |

# Balanse 2023 Salhusmarka borettslag orgnr: 997 836 219

|                                     | Note      | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |           |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                  |           |                   |                   |
| Andelskapital                       |           | 115 000           | 115 000           |
| Opptjent egenkapital                |           | 464 737           | 419 357           |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>9</b>  | <b>579 737</b>    | <b>534 357</b>    |
| <b>GJELD</b>                        |           |                   |                   |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |           |                   |                   |
| Pantelån                            | 10        | 40 933 738        | 40 986 329        |
| Annen langsiktig gjeld              | 10        | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Borettsinnskudd                     | 11        | 18 530 000        | 18 530 000        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |           | <b>60 463 738</b> | <b>60 516 329</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader    |           | 0                 | 282 871           |
| Mellomregning                       |           | 126               | 18                |
| Leverandørgjeld                     |           | 188 496           | 159 898           |
| Påløpte renter                      |           | 18 841            | 8 646             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |           | <b>207 462</b>    | <b>451 433</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                    |           | <b>60 671 200</b> | <b>60 967 763</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           | <b>61 250 937</b> | <b>61 502 119</b> |
| <b>Pantstillelser</b>               | <b>12</b> | <b>60 463 738</b> | <b>60 516 329</b> |

Salhusmarka borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Ole Bjørn Myrvoll  
Styreleder

Tor Charles Pedersen  
Styremedlem

Linn Anette Nilsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

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, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Personalkostnader

|                         | 2023         | 2022         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 1 020        | 1 020        |
| <b>Sum</b>              | <b>1 020</b> | <b>1 020</b> |

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonoraret er kr 20 000,-. Herav kr 10 000,- til styreleder.

## Note 3 - Revisjon

|               | 2023         | 2022         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjon | 5 288        | 3 788        |
| <b>Sum</b>    | <b>5 288</b> | <b>3 788</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

|                                  | 2023           | 2022           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Drift/vedlikehold bygg      | 275 086        | 85 907         |
| 6602 Drift/vedlikehold VVS       | 6 887          | 6 656          |
| 6630 Egenandel forsikringsskader | 0              | 10 000         |
| <b>Sum</b>                       | <b>281 973</b> | <b>102 563</b> |

## Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

|                         | 2023           | 2022          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 7500 Forsikringspremier | 113 629        | 98 892        |
| <b>Sum</b>              | <b>113 629</b> | <b>98 892</b> |

## Note 6 - Andre driftskostnader

|                                   | 2023         | 2022         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 7720 Generalforsamling            | 1 250        | 1 100        |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte i brl | 0            | 1 650        |
| 7770 Bankgebyr, betalingsgebyr    | 1 634        | 1 669        |
| <b>Sum</b>                        | <b>2 884</b> | <b>4 419</b> |

Note 7 - Varige driftsmidler

| Navn                    | Ansk. kost | Regnsk.verdi<br>01.01. | Tilg./avgang | Årets<br>avskrivning | Regnsk.verdi<br>31.12. | Ansk.år   |
|-------------------------|------------|------------------------|--------------|----------------------|------------------------|-----------|
| Tomter                  | 4 772 740  | 4 772 740              |              |                      | 4 772 740              | 2012/2015 |
| Bygninger               | 55 547 260 | 55 547 260             |              |                      | 55 547 260             | 2012-2016 |
| 1.gangs asfaltering     | 432 064    | 432 064                |              |                      | 432 064                | 2016      |
| Sum varige driftsmidler | 60 752 064 | 60 752 064             |              |                      | 60 752 064             |           |

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt i 2012/2015 for kr 4 772 740,-

Note 8 - Bankinnskudd

|                                | 2023    | 2022    |
|--------------------------------|---------|---------|
| 1920 Driftskonto 1503.25.70760 | 309 567 | 590 381 |
| Sum                            | 309 567 | 590 381 |

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

Note 9 - Egenkapital

|                                          | 2023    | 2022    |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Andelskapital                            | 115 000 | 115 000 |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | 419 357 | 238 930 |
| Årets resultat                           | 45 380  | 180 426 |
| Sum egenkapital pr. 31.12.               | 579 737 | 534 357 |

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 23.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

| Kreditor:                          | DNB Bank ASA             | DNB Bank ASA                                 | DNB Bank ASA                                                                                |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formål:                            | Gårdsplasser/asfaltering | Bygninger                                    | Bygninger                                                                                   |
| Lånenummer:                        | 12134052323              | 12130305014                                  | 12123753397                                                                                 |
| Lånetype:                          | Annuitet                 | Annuitet                                     | Annuitet                                                                                    |
| Opptaksår:                         | 2017                     | 2015                                         | 2012                                                                                        |
| Rentesats:                         | 5.60 %                   | 5.60 %                                       | 5.60 %                                                                                      |
| Betingelser:                       | Flytende rente           | Flytende rente, avdr.tid forlenget med 10 år | Flytende rente, nedbet.tid forlenget med 10 år - forlenget med 2 år, utsatt avdrag med 2 år |
| Beregnet innfridd:                 | 30.06.2026               | 30.12.2054                                   | 30.06.2054                                                                                  |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 500 000                  | 10 514 000                                   | 31 745 000                                                                                  |
| Lånesaldo 01.01:                   | 196 329                  | 10 045 000                                   | 30 745 000                                                                                  |
| Avdrag i perioden:                 | 52 591                   | 0                                            | 0                                                                                           |
| Lånesaldo 31.12:                   | 143 738                  | 10 045 000                                   | 30 745 000                                                                                  |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 0                        | 9 478 704                                    | 28 700 584                                                                                  |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                        | 0                                            | 1 000 000                                                                                   |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                        | 0                                            | 0                                                                                           |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                        | 0                                            | 0                                                                                           |
| Andelssaldo 31.12:                 | 0                        | 0                                            | 1 000 000                                                                                   |
| Sum pantegjeld for lån:            | 143 738                  | 10 045 000                                   | 31 745 000                                                                                  |

Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123753397 | 9            | 2 093 000         | 18 837 000      |
|                                                                   | 3            | 1 995 000         | 5 985 000       |
|                                                                   | 3            | 1 610 000         | 4 830 000       |
|                                                                   | 1            | 1 093 000         | 1 093 000       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130305014 | 2            | 2 030 000         | 4 060 000       |
|                                                                   | 3            | 1 995 000         | 5 985 000       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134052323 | 10           | 6 938             | 69 380          |
|                                                                   | 3            | 6 806             | 20 418          |
|                                                                   | 4            | 6 801             | 27 204          |
|                                                                   | 4            | 6 684             | 26 736          |
| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag     | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning    |
| Lån 12123753397 har første avdrag 30.12.2024 med kr 202 885       | 9            | 2 093 000         | 2 302           |
|                                                                   | 3            | 1 995 000         | 2 194           |
|                                                                   | 3            | 1 610 000         | 1 771           |
|                                                                   | 1            | 1 093 000         | 1 202           |
| Lån 12130305014 har første avdrag 30.06.2025 med kr 63 910        | 2            | 2 030 000         | 2 153           |
|                                                                   | 3            | 1 995 000         | 2 115           |

Pantegjeld

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 11 - Borettsinnskudd

|                      | 2023       | 2022       |
|----------------------|------------|------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 18 530 000 | 18 530 000 |
| Sum                  | 18 530 000 | 18 530 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 60 752 064,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 60 463 738,- pr. 31.12.

Disponible midler

|                                      | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01.      | 298 622          | 262 504          |
| B. Endringer i disponible midler:    |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 45 380           | 180 426          |
| Avdrag langsiktige lån               | -52 591          | -144 308         |
| B. Årets endring disponible midler   | -7 212           | 36 118           |
| C. Disponible midler                 | 291 410          | 298 622          |
| Kontrolloppstilling                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 498 872          | 750 055          |
| Kortsiktig gjeld                     | -207 462         | -451 433         |
| Disponible midler                    | 291 410          | 298 622          |

Resultat og balanse med noter for Salhusmarka borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| For Salhusmarka borettslag |                              |            |
|----------------------------|------------------------------|------------|
| Styreleder                 | Ole Bjørn Myrvoll (sign.)    | 12.02.2024 |
| Styremedlem                | Linn Anette Nilsen (sign.)   | 12.02.2024 |
| Styremedlem                | Tor Charles Pedersen (sign.) | 11.02.2024 |



Til generalforsamlingen i Salhusmarka borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Salhusmarka borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Mo i Rana, 5. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor

## VEDTEKTER

for Salhusmarka borettslag org nr. 997 836 219

tilknyttet  
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 02.12.2011.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Brønnøy kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 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) 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



# Medlemsfordeler 2024

Vi har medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund. App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

| MO I RANA                                                                           |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |
|    |    |    |
|    |    |    |
|    |    |    |
|    |    |    |
|    |    |    |
|    |    |    |
|    |    |    |
|    |    |    |
|   |   |   |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| BRØNNØYSUND                                                                         |                                                                                     |                                                                                     |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| SANDNESSJØEN                                                                        |                                                                                     |                                                                                     |
|  |  |  |

App Store:



Google Play:



MOSJØEN



MOSJØEN VASK & RENS AS



godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Boretts og bruksoverlating

#### 4-1 Boretts

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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 oppsteking 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 besluttes 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.



# 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          | Sissel Nøstvik                                                                                                                                                                                      |
| Boligen          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Boligen ble kjøpt 2016</li><li>• Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene</li><li>• Boligselger har <b>ikke</b> kjøpt boligselgerforsikring</li></ul> |
| Svaleveien 6B    |                                                                                                                                                                                                     |
| 8907 Brønnøysund |                                                                                                                                                                                                     |
| 1813-105/759/0/0 |                                                                                                                                                                                                     |



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Utbedret skade på beslag rundt pipe

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Helgeland Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** se pkt.4, utbedret av Helgeland Bygg AS
5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
- Firmanavn: SINUS Brønnøysund AS
- Beskrivelse av arbeidet: Garantisak - Skiftet stikkontakter

# 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 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 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 øke 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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Firmanavn: Ødegaard Anlegg AS
- Beskrivelse av arbeidet: Asfaltering av innkjørsel, carport og fram til trapp /inngang.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Nordbohus, Brønnøysund
- Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ytterdør og hette over dør.



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen**

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

 Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

# Boligkjøperforsikring

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 6 500  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 9 900  |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 14 400 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

*Vi unner ingen å stå alene*

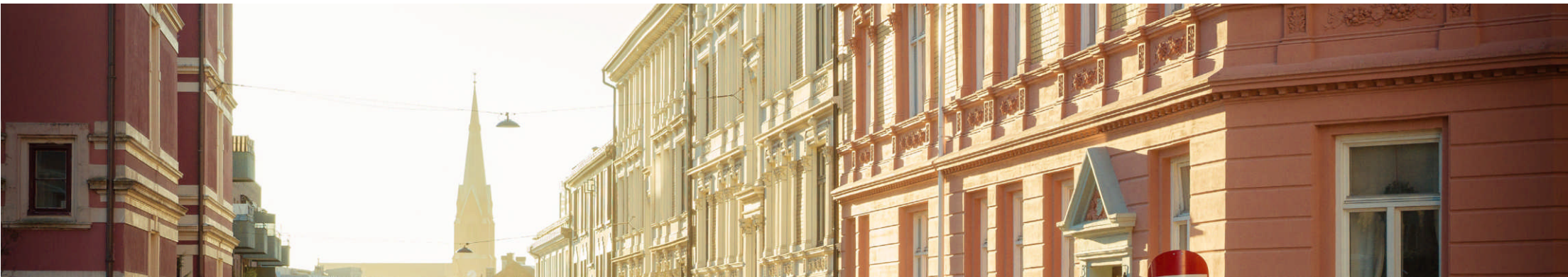
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

# Velkommen til visning - husk å meld deg på



Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

**EiendomsMegler 1**

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

This image shows a blank sheet of white paper with ten horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There is no text or other content on the page.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktføring, finansierings plan, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

# Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86250005 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687

Svaleveien 6 B, 8907 Brønnøysund.

Andelsnr. 19 i Salhusmarka Borettslag, org.nr. 997836219, BRØNNØY kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 86250005  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.04.2025

Kristoffer Gaare  
Eiendomsmegler

950 08 687  
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund  
Storgata 73, 8900 Brønnøysund