ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Gåskalveien 7A



Tomannsbolig
H0108

Prisantydning
1 450 000,-

BRA 105 m2

Ansvarlig megler: Advokat Henriette Valan Høyholm - **Kontaktperson:** Jeanette Gulbrandsen - **Telefon:** 75009330 - **E-post:** gulbrandsen@advokatenehla.no

Om oss

Advokatfellesskapet Brønnøysund AS tilbyr eiendomsmeglertjenester med våre advokater som ansvarlige meglere, med fokus på trygghet for kjøper og selger til en riktig pris.

Du får nytte av et innarbeidet system for oppfølging og kontakt med kjøpere og selgere, rådgivning basert på lokalkunnskap og juridisk kompetanse, med trygghet i bud- og oppgjørsprosess.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering
- Tilstandsrapport med takst
- Opplysninger om borettsandel
- Vedtekter og byggeregler
- Husordensregler
- Forkjøpsrett
- Budskjema

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING



Velkommen til Gåskalveien 7A

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i Buskhammaren borettslag, på Berg i Sømna. Kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage og skole, samtidig som du har gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Boligen har to soverom i første etasje, bad, vaskerom, vindfang, hall m/trapp. Romslig planløsning med åpen løsning mellom kjøkken og stue i andre etasje, samt et soverom. Fra stuen er det utgang til verandaer på begge sider av boligen, med orientering mot nordøst og vest, noe som gir gode solforhold gjennom dagen.

Til boligen følger egen bod samt parkeringsmuligheter like utenfor. Standard vurderes til normal, med noe etterslep på vedlikehold. Boligen er bygd i 2005/2006 og det må påregnes vedlikehold for å opprettholde dagens standard.

Nøkkelopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg. Viser også til betingelser senere i dokumentet.

ANDELSNUMMER
Andel nr 14 i Buskhammaren borettslag H0108
Org.nr: 988 376 221

TYPE BOLIG
Tomannsbolig

EIERFORHOLD
Andel i borettslag

EIER
Elisabeth Hanssen Kveinå

TOMT
5046 m2 felleseid tomt

REGULERING
Boligbebyggelse, viser til reg. plan Berg sentrum fra 2024

BYGGEÅR
2006

AREAL
105 m2

FERDIGATTEST
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING
C - ORANSJE

PRISANTYDNING
kr 1 450 000,-

ANDEL FELLESGJELD
kr 554 492,- pr. august 2026

KJØPERS OMKOSTNINGER
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS
kr 2 005 582,-

FELLESKOSTNADER
7 960,- pr. mnd, dekker renter og avdrag fellesgjeld, felles forsikring, vedlikehold bygninger, brøyting og kommunale avgifter og renovasjon.

FORMUESVERDI
kr 501 123,- for 2026 som primærbolig

GENERELL INFORMASJON I TVANGSSALG

Medhjelpers godtgjørelse er fastsatt av forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.

Totalbeløpet overføres til medhjelpers klientkonto. Kontonummer oppgis ved stadfestelse fra Tingretten.

KOMMUNALE AVGIFTER/RENOVASJON

Kjøper må regne med å betale alt av påløpte ikke forfalte kommunale avgifter og renovasjon. Overtas eiendommen for eksempel 1. mars, må kjøper regne med å betale avgifter fra og med januar. Forfalte kommunale avgifter og renovasjon vil bli dekket av kjøpesummen.

RYDDING/RENGJØRING

Med hensyn til rydding og rengjøring må kjøper regne med å overta eiendommen “som den er”. Medhjelper har ingen hjemmel til å be hjemmelshaver vaske og rydde.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

AREAL/INNHOLD

Arealmåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tilstandsrapport ihht. nyeste arealstandard.

-BRA-i (internt bruksareal) : 100 m2
-BRA-e (Eksternt bruksareal) : 5 m2
-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 25 m2

Innhold:
Sokkeletasje: Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom/bod.
Hovedetasje: Stue, kjøkken, soverom.

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området
Leiligheten tømmes før overtakelse

OPPVARMING

Vedovn
Elektriske varmekabler på bad

ADGANG TIL UTLEIE

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se vedlagte vedtekter.

FORKJØPSRETT BORETTSLAG

Andelseiere i borettslaget og medlemmer i MOBO/HBBL, se vedlegg.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser
Ingen heftelser registert, annet enn pengeheftelser som slettes ved salg.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning. Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.
Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

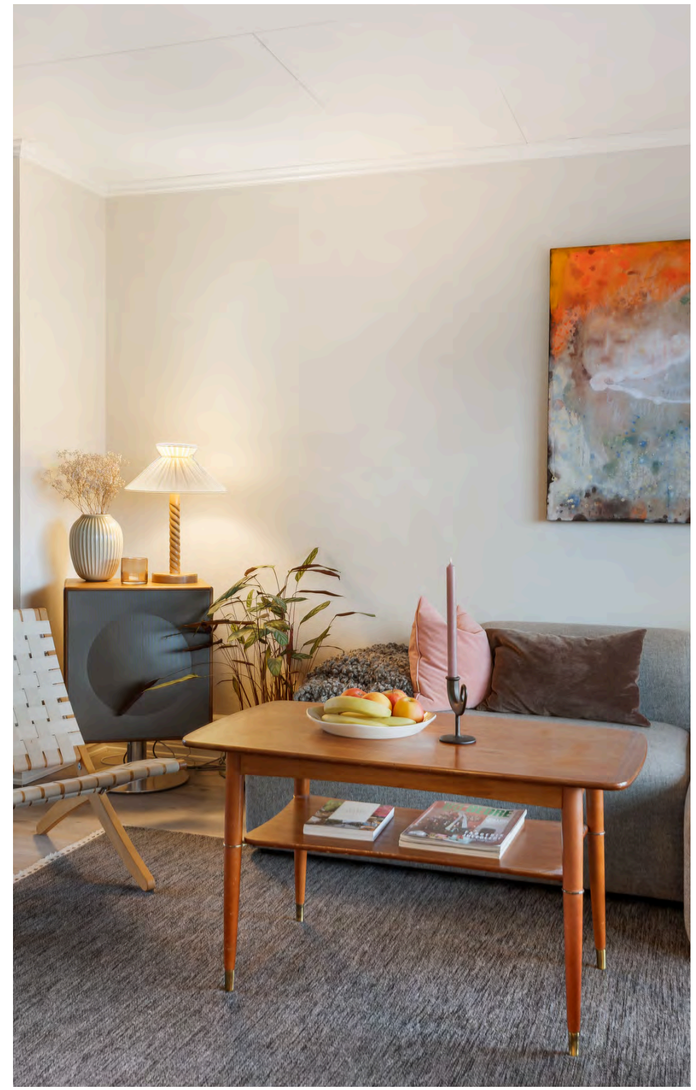
Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Kjøkken > Avtrekk

I tilegg finnes flere forhold under tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak. Her henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

HMS: Deler av tak mangler snøfangere, lave rekkverk på balkong/terrasse, ikke utført radonmåling, manglende radonsperre, rekkverk for lavt innvendige trapp og mangler håndløper, utekontakt mangler lokk og har ikke egen kurs, kontakt for varmtvannsbereder er løs.

Det er blitt opplyst at sentralstøvsuger fungerer bare delvis.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



BETINGELSER

Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg og at kjøper derfor har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktelse og må bekrefte at salgsoppgave er gjennomgått før bud formidles. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg.

Meglers/medhjelpers godtgjørelse er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser i kap. 11, særlig §§ 11-25 til 11-42. Her presiseres det blant annet at et kjøp gjennom tvangssalg ikke kan heves, men at et prisavslag kan kreves gjennom søksmål dersom eiendommen har mangler.

En mangel foreligger når eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, om medhjelper har unngått å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få - dersom dette antas å ha innvirket på kjøpet.

Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget. En slik tilbaketrekking gir ikke grunnlag for å kreve erstatning.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Informasjon om bud i tvangssalg

Det vises til tvangsfullbyrdelsesloven, særlig §§ 11-25 til 11-32. Bud avgis skriftlig til medhjelper. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Medhjelper er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til saksøkeren, og kan også kreve en finansieringsplan.

Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det tas hensyn til kortere bindingstid. Bud kan ikke anses som mottatt av medhjelper før du har fått en bekreftelse.

Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsdagen som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet for rettighetshaverne og tingretten, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.

Retten har anledning til å nekte et bud som stadfestet jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-30.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud, eller tilsvarende bud fra sameiere kommer inn.

Kart: Reguleringsplan



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

75 00 93 30

https://www.advokatenehla.no

Postboks 153, 8901 Brønnøysund

Storgata 30, 8900 Brønnøysund

Org.nr: 932 389 940



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Gåskalveien 7 A, 8920 SØMNA
SØMNA kommune
gnr. 50, bnr. 184
Andelsnummer 14

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20320-1893 **Eiendomsverdi ref nr:** KN7780

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Heimen **Vår ref:** TSR

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstoppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.
Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.
Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.
Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.
Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.
Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsbolig fra 2005-2006, dette er en 1/2-part av en vertikaldelt tomannsbolig med sokkeletasje og hovedetasje.
Boenheten er tatt i bruk for 20 år siden, tilstand oppfattes som stedvis slitt/brukspreget med referanse til alder og byggeår.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
Kostnader for tiltak/renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot mot vest og fra bakkenivå mot øst.
Undertak av Brettex synlig fra kaldt loft.
Det er ikke fuglebånd under takstein. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier, hengbord og kasser i tre.
Det er montert noen snøfangere. Det er takstige, pipebeslag og luftehatt.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertak av Brettex. Loftet er et luftet kaldt loft, det er adkomst fra takluke med stige, denne er plassert på soverommet i 2.etg.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår.
Fremstår som av normal kvalitet.
Hengsler og vridere kan med fordel smøres. Rustskruer på utvendige ventiler bør byttes.
Hovedytterdøren er en malt, profilert dør.
Boddøren er en malt tredør.
Altandøren er en malt dør med tolags glass.
Altandøren mot øst er en malt dør i tre med 2-lags glass.
Veranda i vest fra stue på ca. 10,3 m2. Denne har adkomst fra stue.
Det er laget en provisorisk adkomst til terreng.
Altan i øst med adkomst fra stuen. Denne er på ca.10,2 m2.
Terrasse i tre ved hovedinngang på ca. 4,7 m2.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Det er oppført en utebod mot nord, denne er eksklusiv for den aktuelle andelen.
Støpt gulv, vegger i tre med stående kledning, ikke vindsperre i veggene. Skråtak med takstein og undertak av armert plast.
Ikke etablert takrenner. det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.
Innvendig: Mye løsøre i bod ved befaring, ikke visuelt besiktiget hele gulvet og alle vegger, ingen symptomer på vesentlige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med flis og laminat i 1.etasje.
Det er laminat på gulvet i 2.etasje.
Veggene er kledd med malt strie, og himlingene har himlingsplater.
Vegger er malt opp i 2025.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad middels.
Det er elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert på badet nede.
Det er en vedovn på stuen. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og sotluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.
Gulv er med laminat og fliser. Veggene er innvendig utfôrede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull i utfôret vegg under trapp. Måleresultatet er 12,5 vektprosent.
Det er lakkert tretrapp.
Innvendige dører i sokkel er formpressede innerdører, i 2.etg er det en tredør.
Det er ingen observasjoner eller opplysninger som tilsier at det finnes skadedyr og fuktkrevende insekter i boligen, da ei heller vesentlig svekkelse på konstruksjonen på grunn av aktivitet fra skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Sokkeletasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ca. 8 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.
Våtrommet er innredet med underskap, en vask, overskap, speil og belysning.
Det er montert et toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har balansert ventilasjon med ventil i himling og tilluft fra under dør.
Det er også en ventil i vegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra soverom mot badevegg, målt i kubbing/bunnsvill, med måleresultat under 8%, tørt i måleområdet ved befaring.

Våtrom › Sokkeletasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på en vegg mot soverom

Beskrivelse av eiendommen

og veggplater med malt strie på de andre veggene.
Det er himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Lokalt fall mot sluk er ca. 8 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel på en vegg og malt strie på resten av veggene. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har balansert ventilasjon med ventil i himling og tilluft under dør.
Det er også en ventil i yttervegg.
Hulltaking er utført fra hall i delevegg til vaskerommet.
Måleresultatet er under 8 %, tørt i måleområdet ved befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin av ukjent opprinnelse.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, avtrekk virker ikke.
Det ble ved et fuktsøk, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og det er besiktiget i rørskapet som er plassert på vaskerommet.
Det er innvendig stoppekran på vaskerommet.
Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er staking via sluker og toalett.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på kaldt loft.
Det er en 194 liters varmtvannstank fra 2007. Denne er plassert på vaskerommet, det er sluk i gulvet her.
Sikringsskap på vegg i vf. Det er kursfortegnelse i skapet og samsvarserklæring for komplett installasjon, samt gulvvarme i hall og bad.
Det er et eldre brannslokkingsapparat fra 2006. Det er røykvarsler fra 2021.
Andelen har rømningsvei via dører og vinduer.
Sentralstøvsuger plassert på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmursbeskyttelse og drenerende masser er benyttet. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling, knuste steinmasser og grusmasser. Utført fra 2005.
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker som er utvending pusset.
Dekke på grunn er støpt innenfor isolerte istøpte ringmurer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

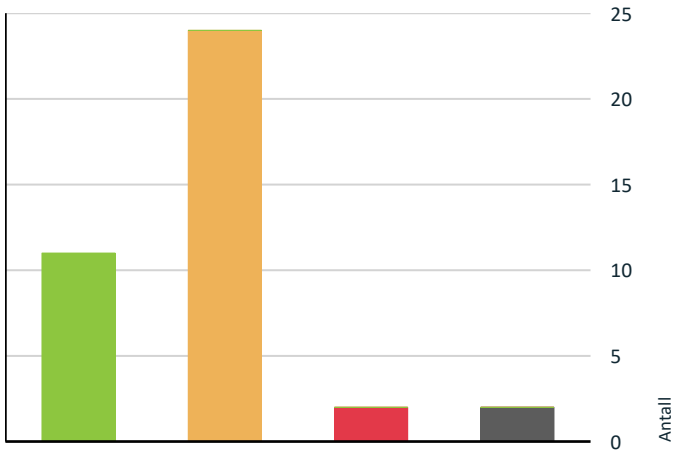
Tegninger fra forretningsfører stemmer med planløsning.
Utebod er dog ikke påtegnet disse tegningene.
Forretningsfører opplyser "Det finnes ingen ferdigattest i våre arkiver for denne boligen"

Det er ikke fremlagt byggesak, stemplede tegninger eller ferdigattest.
Fra matrikkel: Godkjent dato/ Igangsatt dato 11.11.2005. Tatt i bruk dato 04.05.2006.
Det vises til kommunen for byggesak, bod, stemplede tegninger og ferdigattest.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Sammendrag av boligens tilstand

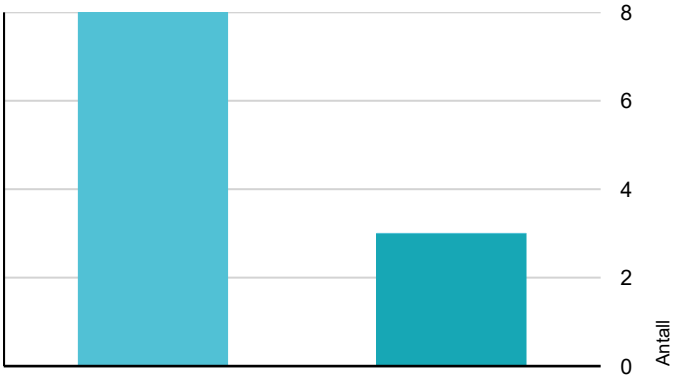
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har ikke vært i kontakt med andelshaver.
Det var ikke nedbør ved befaring.
Det er i utgangspunktet ikke vurdert felles bygningsdeler som:
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
§ 2-11. Yttervegger.
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.
§ 2-17. Terrengforhold.
Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har
vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.
Bygningsdeler er vurdert ut fra det overstående.
For tilstandsanalyse av borettslaget er dette et eget oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdør, bod og altandør vest	Gå til side
Utvendig > Altan vest	Gå til side
Utvendig > Altan øst	Gå til side
Utvendig > Tilstandsanalyserapport, fellesdeler i bygget.	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på deler av taket, snøfangere dekker ikke hele hovedadkomsten i sokkel, eller altan i vest. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ingen egen kurs eller opplysninger om utekontakten.
  Utekontakten mangler lokk.
  Det er løs kontakt for varmvannsbereder.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Godkjent dato 11.11.2005, tatt i bruk 04.05.2006

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår.

Vedlikehold
Variert, en del etterslep.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot mot vest og fra bakkenivå mot øst.
Undertak av Brettex synlig fra kaldt loft.
Det er ikke fuglebånd under takstein. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier, hengbord og kasser i tre. Det er montert noen snøfangere. Det er takstige, pipebeslag og luftehatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsningene.
Det er registrert nedbøyning og motfall på takrennen mot vest, samt lekkasjer fra takrennen mot nordøst.

• Det er observert råteskader på vindskier.

• Det mangler snøfangere på deler av taket, snøfangere dekker ikke hele hovedadkomsten i sokkel, eller altan i vest. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.



Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertak av Brettex. Loftet er et luftet kaldt loft, det er adkomst fra takluke med stige, denne er plassert på soverommet i 2.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noen fuktmerker ved pipegjennomføring i undertaket, tørt ved befaring.
Det kan finnes lekkasjer fra takhatt, det kan ha vært utført tiltak i regi av borettslaget, ukjent omfang.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

• Det er ikke etablert nødvendig vindsperre på isolasjonen mot det luftede kalde loftet.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fukt/lekkasjer fra taktatt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
det vises til borettslaget for ytterligere avklaringer om felles bygningsdel ut fra vedtekter ,tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
Det vises til borettslaget for avklaring om felles bygningsdel, ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling, da dette har vært slik siden byggeår.
Mangelfull kondensisolering kan føre til økt risiko for kondens og fuktskader på loftet, noe som over tid kan gi skader på konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelene.

• Det bør etableres vindsperre over isolasjonen mot det luftede kalde loftet for å hindre trekk og redusert isolasjonsevne, samt for å redusere risikoen for varmetap og eventuelle fuktskader.

Det anbefales å avklare med borettslaget om dette er en felles bygningsdel, samt å gjennomføre ytterligere tilstandsvurdering og avklare kostnadsfordeling, da forholdet har vært slik siden byggeår.





Takhatt, mulig lekkasjepunkt





Tilstandsrapport

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.











TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår.
Fremstår som av normal kvalitet.
Hengsler og vridere kan med fordel smøres. Rustskruer på utvendige ventiler bør byttes.



TG 2 Ytterdør, bod og altandør vest

Beskrivelse

Hovedytterdøren er en malt, profilert dør.
Boddøren er en malt tredør.
Altandøren er en malt dør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er en liten begynnende skade nede på dørbladet.
- Døren til boden mangler beslag under døren, og dørvrideren er skadet.
- Altandør i vest har små begynnende fuktskader på utvendig dørspeil.

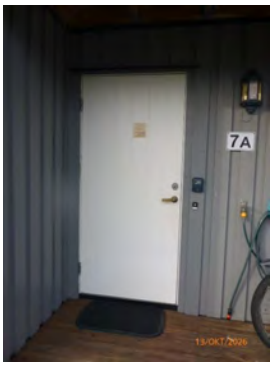
Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres for å forlenge dørens levetid og hindre videre skadeutvikling, da skaden kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning.
- Det bør monteres beslag under boddøren for å hindre fuktinntrengning og skifte ut skadet dørvrider for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Manglende beslag kan føre til fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

• Dette bør utbedres for å forlenge dørens levetid og forhindre videre fuktskader, som kan føre til behov for utskifting av døren på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 1 Altadør øst

Beskrivelse

Altandøren mot øst er en malt dør i tre med 2-lags glass.



TG 2 Altan vest

Beskrivelse

Veranda i vest fra stue på ca. 10,3 m2. Denne har adkomst fra stue. Det er laget en provisorisk adkomst til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sig i fundamentet, noe som har medført sig i altanen, samt løst rekkverk mot nord.
Rampen til terreng er ikke trygg, da den er underdimensjonert og mangler rekkverk.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av fundamentet for å hindre videre setningsskader og sikre konstruksjonens stabilitet.

Rampen til terreng må forsterkes og utstyres med rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader på altanen og økt fare for personskade.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Fundamentering: Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.
Rampen må følges opp av den aktuelle andelen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



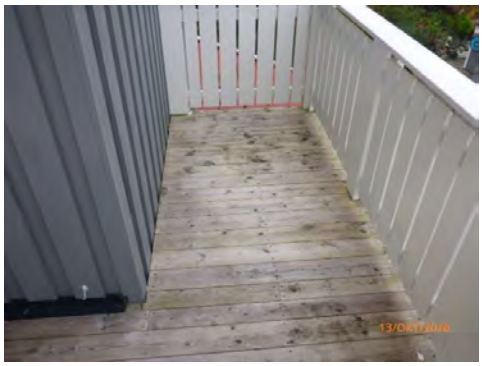








Under altan mot gavlvegg





TG 2 Altan øst

Beskrivelse

Altan i øst med adkomst fra stuen. Denne er på ca.10,2 m2.

Vurdering av avvik:

• Det er mye slitasje og avflassing på drager, rekkverk og overflater. Dette skyldes blant annet lekkasje på overliggende takrenne.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Lekkasjer: Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.
Oppfatter det slik at det er andelshaver som skal vedlikeholde overflater på dekke og rekkverk, bør avklares.

TG 1 Hovedinngang øst

Beskrivelse

Terrasse i tre ved hovedinngang på ca. 4,7 m2.

Tilstandsrapport









TG 2 Tilstandsanalyserapport, fellesdeler i bygget.

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke kjent om det foreligger Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 1 Utebod

Beskrivelse

Det er oppført en utebod mot nord, denne er eksklusiv for den aktuelle andelen.
Støpt gulv, vegger i tre med stående kledning, ikke vindsperre i veggene.
Skråtak med takstein og undertak av armert plast.
Ikke etablert takrenner. det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.
Innvendig: Mye løsøre i bod ved befaring, ikke visuelt besiktiget hele gulvet og alle vegger, ingen symptomer på vesentlige avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis og laminat i 1.etasje.
Det er laminat på gulvet i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er mye knirk i laminatgulvet i 2. etasje på kjøkkenet.

• Laminatgulvene fra byggeår av variert kvalitet, noe oppsvulming i enkelte skjøter og hakk i noen gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre understøttelse eller utbedres for å redusere knirk i laminatgulvet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje, redusert komfort og mulig skade på gulvkonstruksjonen over tid.

• Laminatgulvene bør vurderes for utskifting eller utbedring for å hindre videre skade og forringelse av gulvoverflatene.
Oppsvulming og hakk kan føre til redusert levetid og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skader ved fuktpåvirkning.

Kostnader normale oppussings- og renoveringsarbeider vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

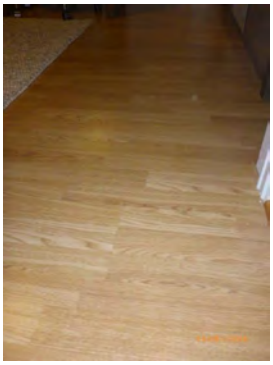
Tilstandsrapport

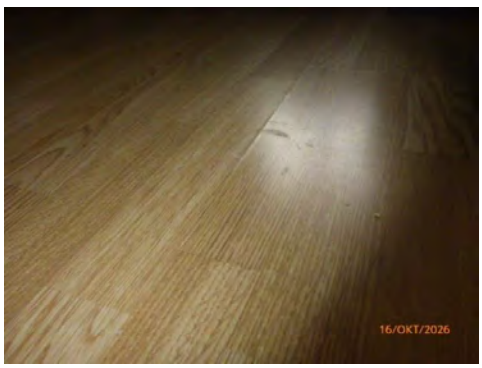


Sokkel



Ved inngangsdør, noe løs flis





TG 2 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse

Veggene er kledd med malt strie, og himlingene har himlingsplater.
Vegger er malt opp i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er variert kvalitet på den malte strien fra byggeåret.
Himlingen i 2. etasje har hakk, merker og fuktskader ved ventil.

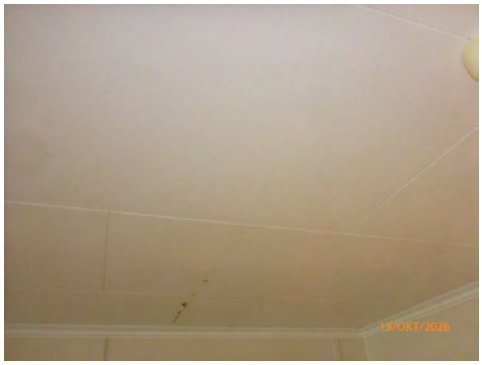
Konsekvens/tiltak

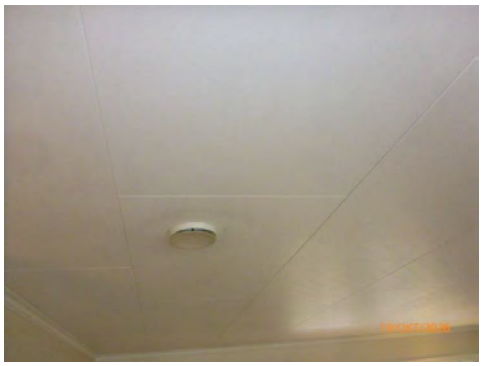
• Det bør vurderes utbedring eller utskifting av veggflater med dårlig overflatekvalitet for å oppnå et jevnere resultat.

Himlingen i 2. etasje bør utbedres, og årsaken til fuktskader ved ventil må undersøkes og utbedres for å unngå videre skadeutvikling og risiko for sopp- eller råteskader.

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

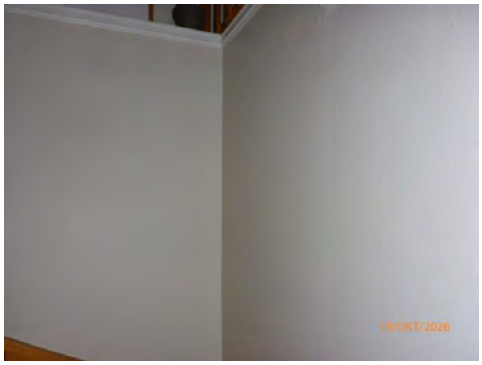
Kostnadsestimat: Under 20 000







Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig knirk i et punkt på gulvet på kjøkkenet. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og eventuelt utbedre for å redusere støy og ubehag ved bruk. Det er ikke målt vesentilge høydeforskjeller eller avvik i gulvet på dette punktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til knirk i gulvet nærmere, og eventuelt utbedre forholdet for å redusere støy og ubehag ved bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vedvarende støy, redusert bokomfort og mulig forverring av konstruksjonen over tid.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad middels.

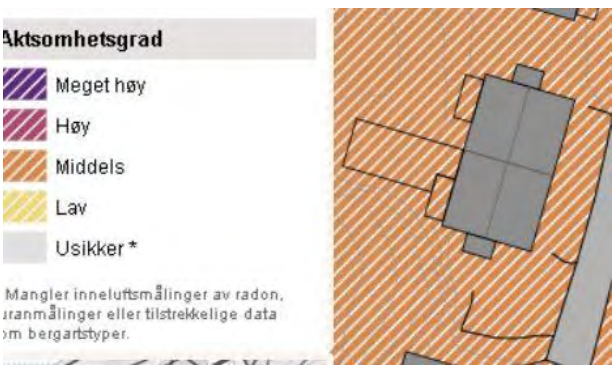
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert på badet nede. Det er en vedovn på stuen. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og sotluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er med laminat og fliser. Veggene er innvendig utførede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull i utføret vegg under trapp. Måleresultatet er 12,5 vektprosent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).
Det er etablert dampsperre på innsiden av utforet vegg under terreng. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, da en dampsperre på innsiden kan hindre uttørking av eventuell fukt som trenger inn fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjoner med dampsperre på innsiden av utforet vegg under terreng bør holdes under oppsikt, da dette øker risikoen for fuktskader, mugg og råte over tid.
Det anbefales å gjennomføre jevnlige fuktmålinger og vurdere tiltak dersom fuktnivået øker, for å unngå utvikling av skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

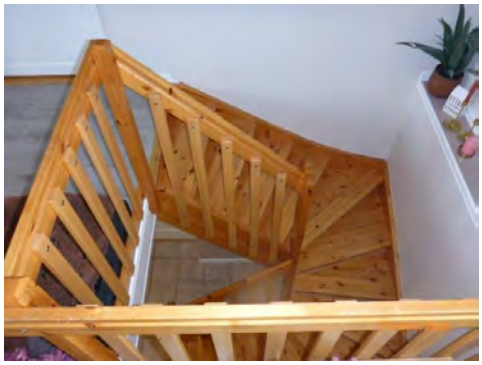
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i sokkel er formpressede innerdører, i 2.etg er det en tredør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

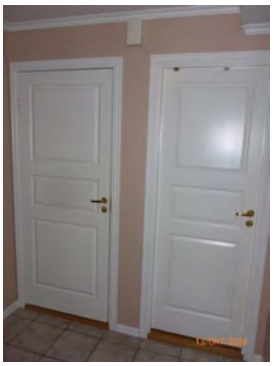
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

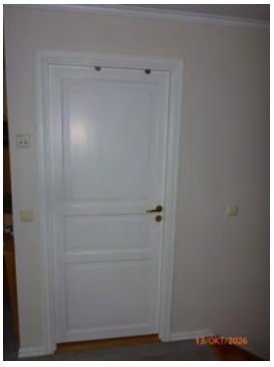
Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det anbefales å vedlikeholde eller skifte dørblader ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport



TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse

Det er ingen observasjoner eller opplysninger som tilsier at det finnes skadedyr og fuktkrevende insekter i boligen, da ei heller vesentlig svekkelse på konstruksjonen på grunn av aktivitet fra skadedyr.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.





SOKKELETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Det er kun ca. 8 mm lokalt fall ved sluket.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør alltid benyttes tett dusjkabinett, samt utføres regelmessig rengjøring av sluket for å redusere risikoen for vannskader.





SOKKELETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, 25mm) Det er målt ca. 20mm.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det anbefales alltid å benytte tett dusjkabinett på badet for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres at dusjkabinett ikke regnes som et vanntett sjikt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.





SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med underskap, en vask, overskap, speil og belysning.
Det er montert et toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/krakelering på servanten.

• Trykknappen for tømming på toppen av sisternen er provisorisk reparert.

• Dusjopphenget i dusjkabinettet har skader.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Vurder ny benkeplate med vask.

• Trykknappen bør utbedres eller toalettet byttes for å sikre funksjonell og sikker bruk.
Konsekvensen av provisorisk reparasjon er økt risiko for funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer.

• Dusjopphenget og dusjhode bør skiftes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og risiko for vannlekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med ventil i himling og tilluft fra under dør.
Det er også en ventil i vegg.







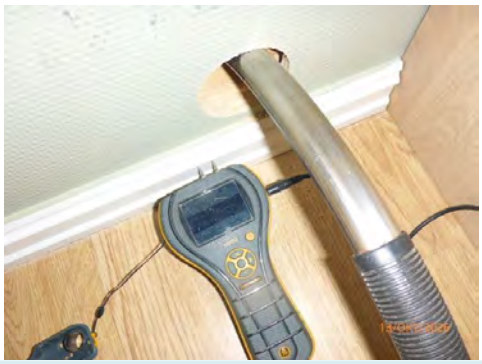
SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra soverom mot badevegg, målt i kubbing/bunnsvill, med måleresultat under 8%, tørt i måleområdet ved befaring.





SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på en vegg mot soverom og veggplater med malt strie på de andre veggene.
Det er himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Sokkelfliser er montert utenpå malt strie.
Våtromsplater mot soverom er ettermontert utenpå eksisterende vegg, årsak er ukjent.
Det er benyttet aluminiumslist mot sokkelfliser, og det mangler sokkellist i henhold til monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

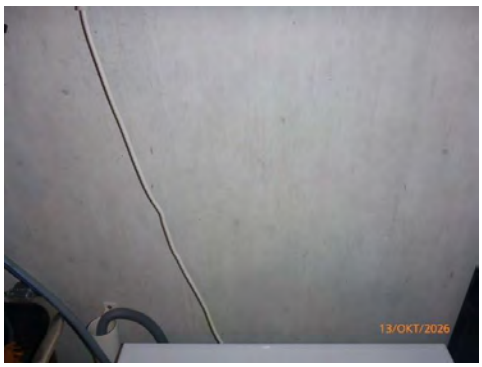
• Det bør unngås unødig vannsøl fra skyllekar for å redusere risikoen for fuktskader på vegg- og gulvkonstruksjoner.

Manglende sokkellist i henhold til monteringsveiledning og bruk av aluminiumslist kan medføre økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å montere sokkellist i tråd med produsentens anvisninger.

Ettermontering av våtromsplater utenpå eksisterende vegg uten kjent årsak kan innebære risiko for skjulte feil eller fuktskader bak platene. Det anbefales å undersøke bakliggende konstruksjon nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Malt strie



Våtromsplater



Malt strie, våtromsplater og sokkellist.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

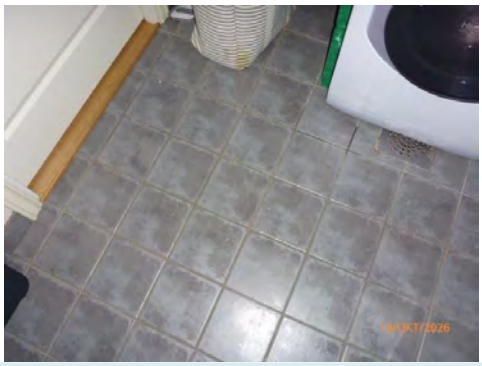
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Lokalt fall mot sluk er ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel på en vegg og malt strie på resten av veggene. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er malt strie på vegg, og det er ukjent om dette er et malingssystem beregnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Vegger med malt strie bør ikke utsettes for direkte vannsprut, da det er usikkert om malingssystemet er egnet for våtrom. Konsekvensen av feil eller mangelfullt malingssystem er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Det anbefales å undersøke om malingen er godkjent for våtrom, og eventuelt utbedre med egnet overflatebehandling.

Tilstandsrapport





SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.





SOKKELETASJE > VASKEROM

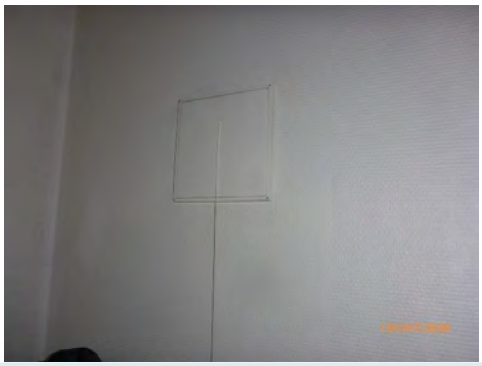
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med ventil i himling og tilluft under dør.
Det er også en ventil i yttervegg.







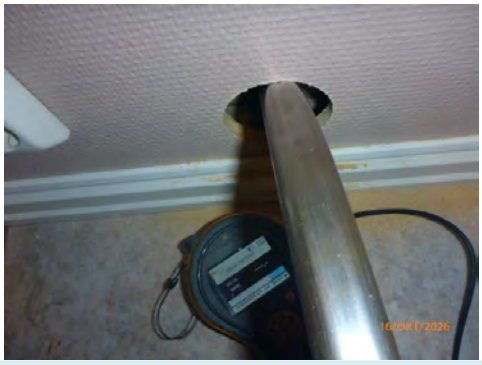
SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra hall i delevegg til vaskerommet. Måleresultatet er under 8 %, tørt i måleområdet ved befaring.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin av ukjent opprinnelse. Det ble ved et fuktsøk, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

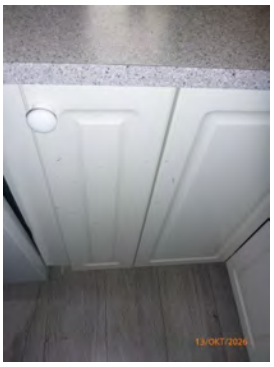
• Innredningen har en del bruksslitasje, blant annet avflasset maling på dører, hakk i benkeplaten og fuktskader på foringen i vinduet bak vasken. Det lekker litt fra pakning i kran.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadede fronter, benkeplate og foring ved vinduet for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader og forringelse av kjøkkeninnredningen.
Skifte pakking på kjøkkenkran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

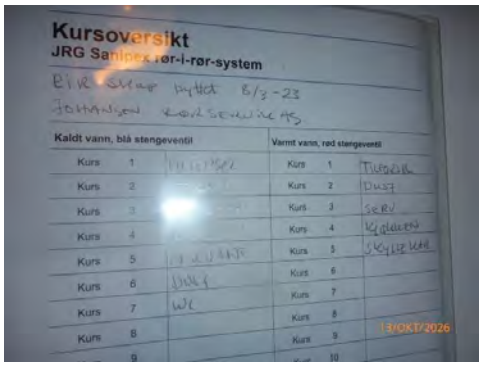
Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og det er besiktiget i rørskapet som er plassert på vaskerommet.
Det er innvendig stoppekran på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

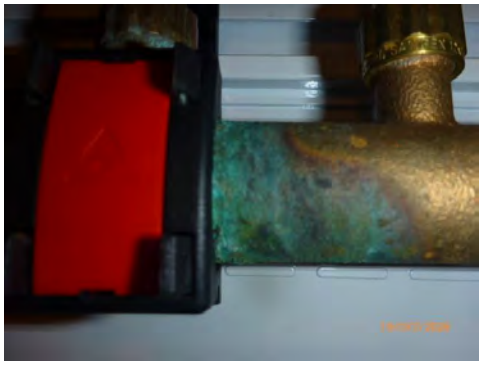
• Det er observert noe irr på rørkoblinger inne i rør i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelse av irrdannelsen på rørkoblingene for å avdekke eventuell lekkasje eller begynnende korrosjon.
Dersom det ikke utbedres, kan dette føre til vannlekkasje og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er staking via sluker og toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er luftehatt på taket, men det er ikke observert lufterør opp til kaldt loft og takhatt.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting bør utbedres for å sikre korrekt funksjon av avløpssystemet og unngå dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i rørene.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og dokumentere utførelsen, for å redusere risikoen for fremtidige driftsproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på kaldt loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg. Et filter har også løsnet.

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, og det må utføres større tiltak på anlegget.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Det anbefales nytt aggregat, samt fagmessig utført kondensisolering av luftekanaler på kaldt loft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 194 liters varmtvannstank fra 2007. Denne er plassert på vaskerommet, det er sluk i gulvet her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport





Løs veggboks på vaskerommet

Elektrisk anlegg

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

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





Beskrivelse

Sikringsskap på vegg i vf. Det er kursfortegnelse i skapet og samsvarserklæring for komplett installasjon, samt gulvvarme i hall og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen egen kurs eller opplysninger om utekontakten.
Utekontakten mangler lokk.
Det er løs kontakt for varmvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Lokk på utekontakt mangler.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er et eldre brannslokkingsapparat fra 2006. Det er røykvarsler fra 2021.
Andelen har rømningsvei via dører og vinduer.



Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad. Denne virker ikke, har løse rørkoblinger og feil på uttak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold eller utbedring av sentralstøvsugeren for å sikre forsvarlig funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert effekt, økt slitasje og risiko for driftsstans.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursbeskyttelse og drenerende masser er benyttet. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling, knuste steinmasser og grusmasser. Utført fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er en liten skade i grunnmursplasten på hjørnet mot nordvest. Grunnmursplasten som er synlig, bør overdekkes med drenerende masser.

Konsekvens/tiltak

• Skaden i grunnmursplasten bør utbedres, og synlig grunnmursplast bør overdekkes med drenerende masser for å hindre fuktinntrenging og redusere risikoen for skader på grunnmuren.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker som er utvending pusset.
Dekke på grunn er støpt innenfor isolerte istøpte ringmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fuget mellom ringmurselementene, jf. monteringsveiledning.
Murene er ikke påført overflatebehandling mot unødig fuktopptak i mur.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fuging mellom ringmurselementene og fravær av overflatebehandling kan føre til økt fuktopptak i muren, samt økt risiko for inntrenging av småkryp som maur.
Det anbefales å fuge mellom ringmurselementene i henhold til monteringsveiledning, samt påføre egnet overflatebehandling for å redusere risiko for fuktskader og skadedyr.

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket, snøfangere dekker ikke hele hovedadkomsten i sokkel, eller altan i vest. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ingen egen kurs eller opplysninger om utekontakten.
Utekontakten mangler lokk.
Det er løs kontakt for varmvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/100 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Hall m/trapp, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 000 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	12 569
Fradrag for andel felles gjeld	-	554 492
Konklusjon markedsverdi		**1 450 000**

Markedsvurdering
Det er pr. i dag mindre tilgang på brukte andelsboliger i denne prisklassen på Berg.
Med bakgrunn i dette, oppfattes markedsinteressen som normal til vurdert markedsverdi.
Sammenlignbare salg i område over tid, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.
Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gåskalveien 12A ,8920 SØMNA 68 m²	2014	2 sov	31-01-2024	950 000	**950 000**	1 395 100	2 345 100	**34 487**
2	Gåskalveien 12 A ,8920 SØMNA 68 m²	2014	2 sov	10-03-2025		**930 000**	1 395 100	2 325 100	**34 193**
3	Gåskalveien 5B ,8920 SØMNA 146 m²	2015	4 sov	02-02-2026	1 850 000	**1 700 000**	1 325 000	3 025 000	**20 719**
4	Gåskalveien 7 D ,8920 SØMNA 100 m²	2007	3 sov	28-10-2021	850 000	**1 300 000**	766 598	2 066 598	**20 666**
5	Gåskalveien 5A ,8920 SØMNA 132 m²	2015	4 sov	06-03-2018	1 405 000	**1 400 000**	1 325 000	2 725 000	**20 644**
6	Gåskalveien 7F ,8920 SØMNA 100 m²	2006	3 sov	17-08-2025	1 500 000	**1 350 000**	626 297	1 976 297	**19 763**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fra forretningsfører: Neste endring: 01.09.2026. Tot. utg. i kr.:7 960,- A-konto rente Husbanken 1 848,- Felleskostnader 3 545,- A-konto avdrag Husbanken 2 468,- Internett/fiberaksess 99,-	Kr.		95 520
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**95 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 000 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

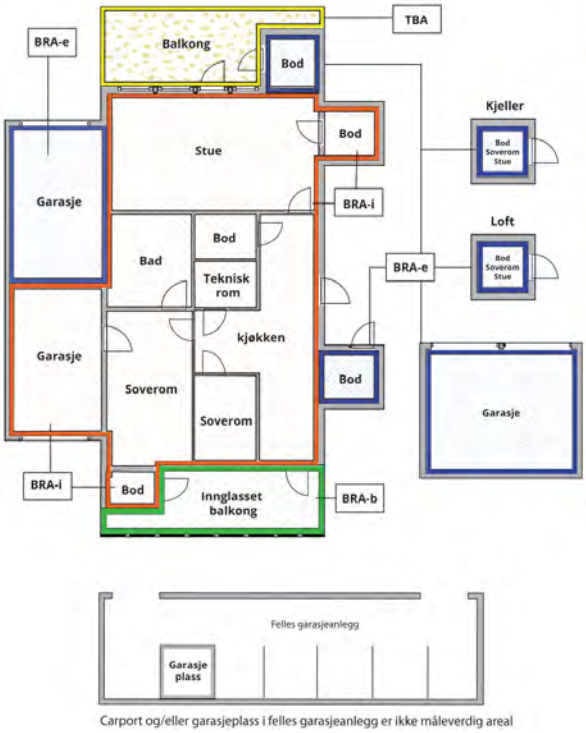
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkeletasje	49	5		54	5
Hovedetasje	51			51	20
SUM	**100**	**5**			**25**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom	Sportsbod	
Hovedetasje	Stue, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger fra forretningsfører stemmer med planløsning.
Utebod er dog ikke påtegnet disse tegningene.
Forretningsfører opplyser "Det finnes ingen ferdigattest i våre arkiver for denne boligen"

Det er ikke fremlagt byggesak, stemplede tegninger eller ferdigattest.
Fra matrikkel: Godkjent dato/ Igangsatt dato 11.11.2005. Tatt i bruk dato 04.05.2006.
Det vises til kommunen for byggesak, bod, stemplede tegninger og ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Eline Monsen	Leietager

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	50	184		0	5043.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gåskalveien 7 A

Hjemmelshaver
Buskhammaren Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/BUSKHAMMAREN BORETTSLAG	988376221	U0101	MOBO Helgeland BBL	Kveinå Elisabeth Hanssen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	100	320 000	12 569	*31.12.2025*	554 492	*27.08.2026*

Kommentar
Forretningsfører angir ikke dato på innskudd og pålydende.

Årsregnskap

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

Kommentar
Det vises til oppdragsgiver, generalforsamling, årsberetning og revisjon utført av Helgeland Revisjon AS for ytterligere opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Berg i Sømna kommune. Gangavstand til skole, butikk, barneskole, barnehage, bensinstasjon, marina med mer. Direkte adkomst til rekreasjonsområder som utmark, kort vei til sjø. Området oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Kommunal vei, dette er pr. i dag en blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er reguler til boligformål reg. plan fra 1999. Område er fortsatt i vekst/under utbygning.
Det er kort vei til friområder.
Fra kommunes hjemmeside:
Buskhammeren
Sammendrag av reguleringsbestemmelser
For hele reguleringsbestemmelsene se
«Kart og reguleringsbestemmelser»
Antall etasjer bolighus:
I områdene B2 og B3 tillates bygd boliger med 1 etasje. Sokkeletasje/ kjeller kan tillates bygd dersom terrengforholdene ligger til rette for dette.
I områdene B4 og B5 tillates bygd boliger med 1,5 etasje. Sokkeletasje/ kjeller kan tillates bygd dersom terrengforholdene ligger til rette for dette.
I område B1 er det tillatt å føre opp rekke- /kjedeboliger. Det tillates bygd boliger med 2 etasjer uten kjeller. Alternativt kan det bestemmes/ tillates bygd 1,5 etasje + sokkel dersom terrengforholdene skulle tilsi at dette er det beste alternativet.
Det kan også tillates å bygge eneboliger i området B1.
Maks utnyttelsesgrad av tomt: I området for eneboliger B2, B3, B4 og B5 er utnyttelsesgraden 25%.
I område B1 for rekkehus/ kjedeboliger er utnyttelsesgraden 35%.
På tomter i område B1 hvor det bygges eneboliger er utnyttelsesgraden 25%.
Maks grunnflate garasje: 50 m2
Buskhammeren, utvidelse reviderte bestemmelser, sist rev. i 2021. Det vil etter hvert komme bebyggelse mot vest.

Om tomten

Delvis opparbeidet tomt mot øst, naturtomt mot vest.
Ved den aktuelle andelen er det en liten plen mot øst, og gruset parkering for bil mot nord.
Mot vest er det naturtomt. Opplyst areal er det totale arealet av eiendommen Gnr 50/Bnr 184. Dette antas å være det totale areal som deles av andelshavere.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP563283			

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utarbeidet	Ikke gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører	27.08.2026		Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter	19.12.2022		Gjennomgått	7	Nei
Generalforsamling	26.03.2026		Ikke gjennomgått	21	Nei
Meglerpakke fra kommunen		Ikke innhentet	Finnes ikke		Nei
Tegninger	04.05.2024	Fra forretningsfører	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	
2	05.11.2026	Endret tekst rominndeling.

For gyldighet på rapporten se forside

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligopplysninger:

Buskhammaren borettslag		**Vår ref.:**	44/14	**Fødselsdato eier:**	20.10.1989
Gåskalveien 7 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8920 SØMNA		**Eiere:**	Elisabeth Hanssen Kveinå		
Organisasjonsnr:	988 376 221	**Andelsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 261**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A-konto rente Husbanken	1 869
	Felleskostnader	3 545
	A-konto avdrag Husbanken	2 748
Objekt:	Internett/fiberaksess (1037 - 14)	99

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

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.09.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 960**

Felleskostnader:	A-konto rente Husbanken	1 848
	Felleskostnader	3 545
	A-konto avdrag Husbanken	2 468
Objekt:	Internett/fiberaksess (1037 - 14)	99

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	554 492	Gjeld siste årsoppg.:	585 106
Klient ajourf. lån:	29 271 795,49	Klient gj. s. årsoppg.:	27 438 745

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15318852, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 4.02% pa.
Antall terminer til innfrielse: 155
Saldo per 27.08.2026: 7 488 338
Andel av saldo: 554 492
Første termin/første avdrag: 01.06.2026 (siste termin 01.07.2039)
Flytende rente fra 01.01.26
IN-lån - låst for innbetaling til 01.03.2026

Lånenummer: 12128370801, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 27.08.2026: 10 080 400
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.06.2023Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.06.2064)
Flytende rente - søkt om +10 år nedbetalingstid
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånenummer: 16369064057, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 27.08.2026: 9 433 318
Andel av saldo: 0
(siste termin 30.06.2074)
Flytende rente

Boligopplysninger:

Buskhammaren borettslag	**Vår ref.:**	44/14	**Fødselsdato eier:**	20.10.1989
Gåskalveien 7 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8920 SØMNA	**Eiere:**	Elisabeth Hanssen Kveinå		

Organisasjonsnr: 988 376 221

3: Fellesgjeld

IN-lån andel 25,26,27,28,29,30

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kari Grøttheim

Adresse: Gåskalveien 7 C

Postnr/-sted: 8920 SØMNA

Telefon: Mob.: 99574371

E-post: buskhammaren.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	585 106	Andre inntekter:	721
Annen formue:	12 569	Utgifter:	7 092		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	320 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	50/184		
Bygningstype:	2-mannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5046.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP563283

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.12.2008	SSBnr:	H0108
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 mannsbolig		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Felles ansiennitet				
	2 - Medlem i Helgeland BBL				

Fasiliteter:

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

Boligopplysninger:

Buskhammaren borettslag	**Vår ref.:**	44/14	**Fødselsdato eier:**	20.10.1989
Gåskalveien 7 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8920 SØMNA	**Eiere:**	Elisabeth Hanssen Kveinå		

Organisasjonsnr: 988 376 221

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Gateadresse er endret til Gåskalveien.

VEDTEKTER FOR BUSKHAMMAREN BORETTSLAG

Buskhammaren borettslag med orgnr 988 376 221 er tilknyttet MOBO Helgeland BBL, vedtatt på stiftelsesmøte den19/6-1998, og sist endret den 19.12.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sømna kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Mo og omegn boligbyggelag

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) I tillegg har virksomheter som skal skaffe bolig til sine ansatte rett til å eie inntil ti prosent av andelene.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseier har ansvaret for å vedlikeholde altandekke, terrassedekke og platt.

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

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

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

(8) 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 vegg og 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. Påbygging

Dersom borettshaver ønsker å bygge på boligen gjelder vedlagte "Regler for påbygging".

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens 5 oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8-3 Individuell nedbetaling

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Det skal velges en valgkomité på 3 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer og valgkomité 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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).

10-4 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.

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 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

12-2 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.

REGLER FOR PÅBYGGING I BUSKHAMMAREN BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling 21.06.21.

Buskhammeren borettslag tillater den enkelte borettshaver påbygging etter følgende regler:

1. Påbygging tillates hvis den enkelte borettshaver ønsker det, ut fra hovedprinsippet om at utvendige bygninger må være ensartet i forhold til boligtype og øvrig boligmasse. Maksimalt tillates utbygging på brutto 50 kvadratmeter, basert på boligens originale bruttoareal. Avvik utover dette må godkjennes av generalforsamlingen.
2. Borettshaveren må selv sørge for:
    - At påbygget ikke får en størrelse eller utforming som bryter med husets øvrige form og byggestil. Dette gjelder også utbygging av verandaer.
    - Å innhente godkjennelse av nærmeste berørte naboer.
    - Å innhente godkjennelse av styret. Før styret fatter vedtak skal det det gjennomføres befaring og møte med beboer.
    - Korrekte tegninger utformet av arkitekt eller tilsvarende.
    - Nødvendig godkjennelse fra kommunale myndigheter.
    - Å utarbeide en framdriftsplan for prosjektet.
3. Utgraving av kjeller tillates ikke, verken under eksisterende areal eller påbygd areal. Det tillates ikke å bygge med flatt tak. Unntaket er om det bygges altan over taket, utformet i samsvar med eksisterende bygningsmasse. Altanen skal bygges i henhold til gjeldende byggetekniske krav og anvisninger. Takdekking skal være som på eksisterende hus.
4. Påbyggingen må være i samsvar med husets farge og panel. Det samme gjelder vinduer og terrassedører.
5. Godkjenning gitt av styret er gyldig i 24 måneder.
6. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for de utgifter som påløper. Borettslaget skal således ikke påføres utgifter i forbindelse med utbyggingen. Dette gjelder også der det foreligger særlige forhold ved enkelte boenheter eller der borettshaveren ønsker innvendige eller utvendige endringer som medfører ekstra utgifter.
7. Finansiering skjer på privat grunnlag.
8. Søknad om påbygging med nødvendige tegninger og dokumenter sendes kommunen, gjennom arkitekt/byggmester som innehar de nødvendige godkjenninger, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for byggesaksbehandling i kommunen. Borettshaveren må selv skaffe ansvarshavende, eventuelt søke om ansvarsrett. Før innsending til kommunen må søknaden godkjennes av styret.
9. Ingen byggearbeider kan igangsettes før byggetillatelse foreligger. Styret skal forelegges byggetillatelsen og gi skriftlig tillatelse til byggestart.

10. Den enkelte borettshaver må sørge for nødvendige forsikringer i byggetiden. Enten ved å tegne dette selv eller gjennom at byggmester har forsikring som dekker skade på tredjemanns, herunder borettslagets, eiendom. Dette må forelegges styret før byggearbeid starter.
11. Før styret kan gi sin godkjenning, må den enkelte borettshaver stille økonomisk og tidsmessig garanti overfor borettslaget om at arbeidet må være avsluttet i henhold til godkjent framdriftsplan. Garantien skal også omfatte at utvendig anlegg blir istandsatt om disse blir skadet. Ferdigattest må foreligge før garantien oppheves. Beløpet fastsettes av styret.
12. Byggearbeidene skal skje med minst mulig ulempe for andre borettshavere. Arbeid som medfører mye støy må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Dersom det er tvingende nødvendig å fravike dette skal styrets samtykke innhentes. Fellesarealer skal ikke brukes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten styrets samtykke. Rivnings- og bygningsmaterialer skal fjernes fra området så raskt og skånsomt som mulig. Håndverksbiler og lignende skal ikke parkeres slik at de er til urimelig hinder for andre borettshaveres trafikk eller parkeringsmuligheter.
13. Dersom påbegynte byggearbeider uten rimelig grunn ikke gjennomføres i samsvar med godkjent tidsplan, har borettslaget rett til å gå inn og besørge byggearbeidene gjennomført for borettshavers bekostning, dersom dette er nødvendig for å hindre skade på boligmassen eller det uferdige bygg er til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre borettshavere.
14. Innvendig disposisjonsplan overlates til den enkelte borettshaver.
15. Endringer eller omlegging av VVS/elektriske anlegg må utføres av autorisert installatør.
16. Styret kan på ethvert tidspunkt av byggeprosessen la arbeidenes bygningstekniske kvalitet inspiseres av en fagmann (byggmester, tømrermester eller tilsvarende) som borettslaget utpeker, eller godkjenner. Dersom denne påpeker feil eller mangler som ikke er av uvesentlig art skal borettshaveren straks besørge disse utbedret. Borettshaver bekoster utgifter i forbindelse med inspeksjonen og eventuelle utbedringer som følger av denne. Denne inspeksjonen medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for skjulte feil eller mangler som skyldes mangelfullt utført arbeide eller feil i valg av materiale, tekniske løsninger og som ikke avdekkes ved inspeksjonen.
17. Borettshaver bærer ansvaret dersom det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger. Borettshaveren skal så vidt mulig gis anledning til selv å utbedre feilen eller mangelen, dersom dette ikke medfører fare for ytterligere forringelse av boligmassen. Borettslaget kan stille betingelser til denne retten, for eksempel at kvalifiserte håndverkere skal brukes der dette anses nødvendig eller at arbeidet skal være gjennomført innen en bestemt frist. Krav etter

denne bestemmelsen foreldes etter den alminnelige foreldelsesbestemmelsen i skadeerstatningsloven §9.

18. Når påbygget er ferdig og godkjent overtar borettslaget ansvaret for det ytre vedlikehold av dette. Borettshaveren betaler fra samme tidspunkt forhøyede felleskostnader som skal dekke borettslagets merkostnader til vedlikehold og forsikring etc.
    Vedlikeholdsansvaret omfatter ikke skjulte feil og mangler som omhandlet under pkt. 17.
19. Styret kan utarbeide retningslinjer innenfor rammen av disse punkter, og disse må følges ved påbygging.

HUSORDENSREGLER FOR BUSKHAMMAREN BORETTSLAG.

PLENKLIPPING/SNEKRING O.L :
UKEDAGER: FRA KL 0800- 2100.
LØRDAG: FRA KL 10.oo -2o.oo.
SØNDAGER/ HELGEDAGER - SKAL DET VÆRE RO.

RO I BORETTSLAGET KL 23.oo.
VED FESTLIGHETER VARSLES NÆRMEST NABO.DERSOM NOEN BLIR FORSTYRRET AV FESTEN, MÅ DE GI BESKJED TIL EIER AV LEILIGHETEN, SOM SKAL TA HENSYN.

VED LÅN AV FELLES UTSTYR, BL.A. GRESSKLIPPER, SKAL DET RENGJØRES ETTER BRUK.

VED BEBOERES ØNSKE OM KJÆLEDYR, SKAL DET SENDES SØKNAD OM DETTE TIL STYRE I BORETTSLAGET, SOM SKAL BEHANDLE DETTE SOM EN STYRESAK. STYRET HAR FULLMAKT TIL Å INNVILGE DENNE ELLER IKKE.

VED UTLEIE AV ANDELSLEILIGHETEN: SKAL DET FYLLES UT EGET STANDARDSKJEMA, SOM SKAL SENDE DENNE SOM SØKNAD TIL STYRET I BORETTSLAGET. STYRET HAR FULMAKT TIL Å INNVILGE DENNE ELLER IKKE. ANDELSEIER FÅR SKRIFTLIG BESKJED ETTER AT SAKEN HAR VÆRT TIL BEHANDLING.

BÅNDTVANG PÅ HUNDER . HUNDEEIRE SKAL PÅSE AT HUNDEN IKKE GJØR I FRA SEG I BORETTSLAGET. SKULLE DET SKJE BRUK POSER, SOM SKAL KASTES I SIN EGEN SØPPELKASSE.

IKKE BRUK ANDRES SØPPELKASSER, HVIS DET IKKE FORELIGGER EN ENIGHET OM DETTE MELLOM EIERENE.

SNUPLASSEN I SØRENDE, TILHØRER IKKE BORETTELAGET, MEN EIES AV KOMMUNEN. DE HAR GITT BESKJED OM AT DEN IKKE KAN BRUKES TIL LEKEPLASS/ PARKERING, MEN SKAL BRUKES TIL SNUPLASS.

STYRET HAR VEDTATT AT VEDTEKTER OG REGLER SKAL FØLGES AV ANDELEIER.
ANDELSEIER SOM IKKE FØLGER BORETTSLAGETS REGLER KAN PÅLEGGES Å SELGE SIN ANDEL. FORETNINGSFØRER KAN MED DETTE GI ADVARSEL TIL ANDELSEIER, OM AT HVIS PÅLEGGET OM Å IKKE FØLGE REGLENE OVERHOLDES,SÅ VIL DET BLI BEGJÆRT TVANGSFRAVIKELSE PÅ ANDELEN. TVANGSFRAVIKELSEN KAN SÅ BEGJÆRES HVIS ANDELSEIER IKKE RETTER SEG ETTER ADVARSELEN.

STYREVEDTAK MAI 2008.
REVIDERT NOVEMBER 2014.

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

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

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

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

Spørsmål om type forkjøpsrett:
Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

BUDSKJEMA

Eiendommen	Gåskalveien 7A – andel 14 i Buskhammaren borettslag

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

	Bud	kr	
+	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+	Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
		kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler

Budet er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, som i dette tilfellet er seks uker. Dette gjelder selv om høyere bud, eller tilsvarende bud fra sameiere kommer inn.

Annen akseptfrist

…… den …... / …… 2026

……
underskrift

……
navn med blokkbokstaver

……
adresse

……
telefon

……
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes Advokatfellesskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund,
Oppnevnt medhjelper i dette salget: Advokat Henriette Valan Høyholm
epost: hoyholm@advokatenehla.no