

# Salhusberget 1

Prisantydning andel kr 1 950 000,-  
Andel fellesgjeld kr 1 369 000,-  
Totalpris kr 3 319 000,-

- Enebolig i rekke på Salhus Vest
- Godt vedlikeholdt
- Bad i begge etasjer
- Carport
- Byggeår 2007
- Gangavstand til skole og barnehager



Ansvarlig megler:  
Advokat Henriette Valan Høyholm

Kontaktperson:  
Svenn Gunnar Halsen  
41 41 07 07

[halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)

[www.advokatenehla.no](http://www.advokatenehla.no)



# SALGSOPPGAVE INNHold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Planskisser
- Opplysninger om borettsandel
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Forkjøpsrett
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema





# Salhusberget 1





# Salhusberget 1





# Salhusberget 1





# Salhusberget 1



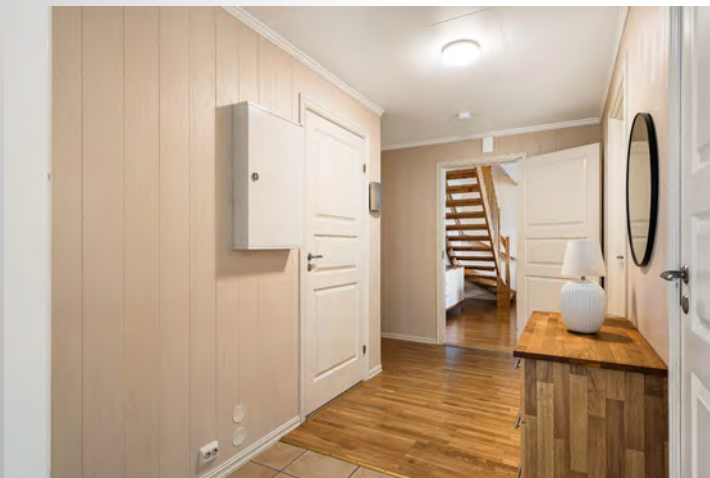


# Salhusberget 1





# Salhusberget 1



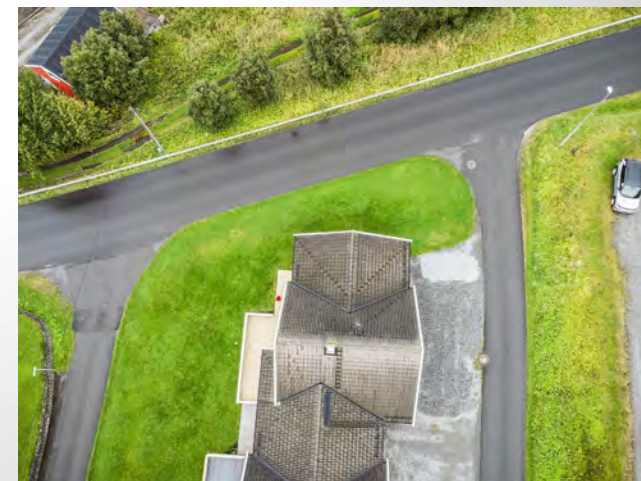


# Salhusberget 1

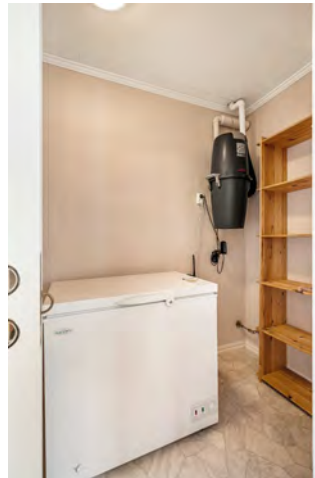




# Salhusberget 1



# Salhusberget 1





# Salhusberget 1

8907 Brønnøysund

Enebolig i rekke over to plan, med tilbygget carport og sportsbod.

Boligrekken er organisert som borettslag, hvorav denne ligger på enden mot nord.

Området Salhusberget ligger på vestsiden av Salhus ved Gårdsøya, med nærhet til skole, barnehager og butikker. Gode solforhold og nærhet til sjøen. Småbåthavn like ved eiendommen.

Boligen har normal standard fra byggeår 2007. Fremstår godt vedlikeholdt og i bra teknisk stand. Det er etablert bad i begge etasjer, med dusj i første etasje og badekar på loftsplan. 3 soverom, hvorav ett i første etasje.

Romslig terrasse mot nordvest.

## NØKKELOPPLYSNINGER

- **BORETTSANDEL**  
Andel nr. 1 i Salhusberget borettslag  
orgnr. 891 058 772
- **TYPE BOLIG**  
Enebolig i rekke
- **EIERFORHOLD**  
Andel i borettslag
- **EIER**  
Sanna Formo
- **TOMT**  
2 283 m2 fellestomt 1813/105/62
- **BYGGEÅR**  
2007
- **AREAL**  
BRA 114 m2
- **ENERGIMERKING**  
D - ORANGE
- **FORKJØPSRETT**  
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget
- **PRISANTYDNING**  
kr 1 950 000,-
- **FELLESgjELD**  
Andel fellegjeld kr 1 369 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**  
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:  
Tinglysingsgebyr hjemmel kr 500,-  
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500,-
- **TOTALPRIS**  
kr 3 320 000,-
- **FELLESUTGIFTER**  
Gjeldende felleskostnader er kr 11 390,- pr. mnd. I dette inngår renter av fellesgjeld, forsikring bygninger, honorar til styre og forretningsfører, kommunale avgifter, kabel-tv/internett og felles vedlikehold. Avdrag på fellesgjeld påløper fra 30.12.2027 og vil utgjøre kr 1 452,- pr. mnd. for denne andelen med dagens betingelser. IN-lån som kan nedbetales individuelt.
- **FORMUESVERDI**  
kr 829 750,- for 2023 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**  
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-. I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

## AREAL/INNHold

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

- |          |     |                           |
|----------|-----|---------------------------|
| - BRA-i: | 109 | Internt bruksareal        |
| - BRA-e: | 5   | Eksternt bruksareal       |
| - BRA-b  | -   | Innglasset balkong        |
| - TBA:   | 30  | Terrasse- og balkongareal |
| - ALH:   | 15  | Ikke måleverdig areal *   |
- Hovedetasje: Entrè, bad/vaskerom, soverom, bod, stue, kjøkken og sportsbod
  - Loftetasje: Gang, 2 soverom bad og bod
- På loftet er bod, bad og noe arealer under skrå himling ikke måleverdig, utgjør ca. 15 m2 gulvflate.

## INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Oppvaskmaskin, komfyr og fryseboks følger med.  
TV/internett via fiber fra Signal.

## OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

## ADGANG TIL UTLEIE

Utleie av boligen krever godkjenning fra styret i borettslaget.

## TINGLYSTE FORHOLD\*

### Heftelser

Pengeheftelser slettes ved overdragelse av andelen til ny eier.

### Andelens rettigheter

Ingen særskilte rettigheter for denne andelen tinglyst

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



## BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver boligens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Borettslaget eier bygningen og har ansvar for ytre vedlikehold/utbedringer. Det er kun tilstand på boligens innhold og direkte tilknyttede bygningsdeler/forhold som er nærmere vurdert.

Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

Boligen har en alder på 17 år og har normal standard. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til byggeår.

TG3 – Ingen registrerte alvorlige avvik.

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Dør fra carport mot vest har fuktskader.
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er sprekke i en flis ved hovedinngang. Det er flere overgangslister mellom parkett og terskler samt flis som er løse fra underlaget. Disse er sannsynligvis ikke skruet da det er varmekabler i flere gulv.
- Det er for liten luftespalte under dør på våtrom loft.
- Kjøkken: Det er fuktskade nede på dør under vask. Det er ikke montert veggbokser eller tettemuffer på vannrør i underskap.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er noe irr og rust på rørkobling oppe på tanken.  
*Kommentar: Borettslaget har plan om utskifting av alle varmtvannstanker i løpet av høsten.*

I tillegg er noen forhold angitt med TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

## BETINGELSER

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud.

Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Borettsandelen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger har tegnet Boligselgerforsikring, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje. Slitasje og elde kan også føre til skader. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

## Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke

med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks.



med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.

Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



## Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansierungsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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 kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles

til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form. Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.





# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Salhusberget 1, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

# gnr. 105, bnr. 62

# Andelsnummer 1

**Markedsverdi**

**1 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20320-1550

Referansenummer: CC8369

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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



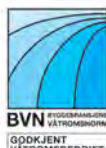
Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i borettslag, tatt i bruk i 2007, alder 17 år.  
Oppført med 1.et og loft samt carport med sportsbod.  
Tilstanden oppfattes som normal hensyntatt alder.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.  
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.  
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.  
Kostnader for 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.  
Det er 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.  
For tilstandsanalyse av borettslag/sameie er dette et eget oppdrag.

## Kjedehus - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er w-Takstoler i tre over carport.  
Adkomst til tak over carport via takluke med stige.  
På hovedtaket er det kott bak knevegger, adkomst fra kottluker.  
Undertak av brettex synlig fra tak over carport.  
Det er ikke adkomst for kontroll over hanebjelker/flat del av himling på loft.  
Taket er besikket fra taknivå. Taktekkingen er av betongtakstein.  
Vindskier, hengbord, kasser og vannbord av tre.  
Mye mose på taket, observert råte på en vindskie.  
Takrenner og nedløp i metall. Snøfangere, takstige, pipebeslag og en luftehatt er montert.  
Skade på et taknedløp ved hovedinngang.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass. Dør til sportsbod er en malt dør. Altandør i vest er en tredør med tolags glass.  
Dør fra carport mot vest i tre, malt dør.  
Altan i tre mot vest på ca. 30 m2. Konstruksjon fra byggeår, utvidet noen år senere.  
Dekke i tre, rekkverk i tre. Det er ca. 6 m2 som er skjermet under skråtak.  
For borettslaget, tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget, kontakt borettslaget.

[Gå til side](#)

### INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.  
Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.  
Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.  
Boligen har lakkert tretrapp. En del knirk i trapp.  
Innvendig har boligen profilerte lettdører.  
Det er støpt dekke på grunn. Etasjeskiller mot loft er av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe. Sotluke og vedovn i 1.et.  
Fra feier:  
«Sist feid 01.02.2022.»  
«Kommentar: Det var meldt tilsyn i 2013  
Neste besøk er satt til høst 2024»  
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.  
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.et.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk og lokalt fall ved sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning. Toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4 %, tørt.

Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg ved dusjkabinett på badet

Bad loft.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med underskap, servant og speil. Det er montert toalett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1 %.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert sprutplater på vegg mellom over og underskap.

Det er kjøkkenventilator, ny ventilator i år.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap. Skapet er plassert på bod. Det er sluk i gulvet på boden.

Innvendig stoppekran på bod. Varmtvannstanken er på 198 liter og plassert på bod, det er sluk i gulvet. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på knekott bak bod på loftet, det er nylig skiftet filter.

Sentralstøvsuger montert på bod, slage ligger på et knekott. Eier bruker ikke denne støvsugeren.

Sikringsskapet er plassert på vegg i entré. Det er kursfortegnelse og samsvarserklæring fra byggeår i skapet. Ingen annen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Bygningen har isolerte støpte ringmurer og isolert plass-støpt dekke på grunn.

Støpt dekke i carport, noen sprekker. Noe sprekker i plater på ringmurer.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 114 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 114 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 250 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

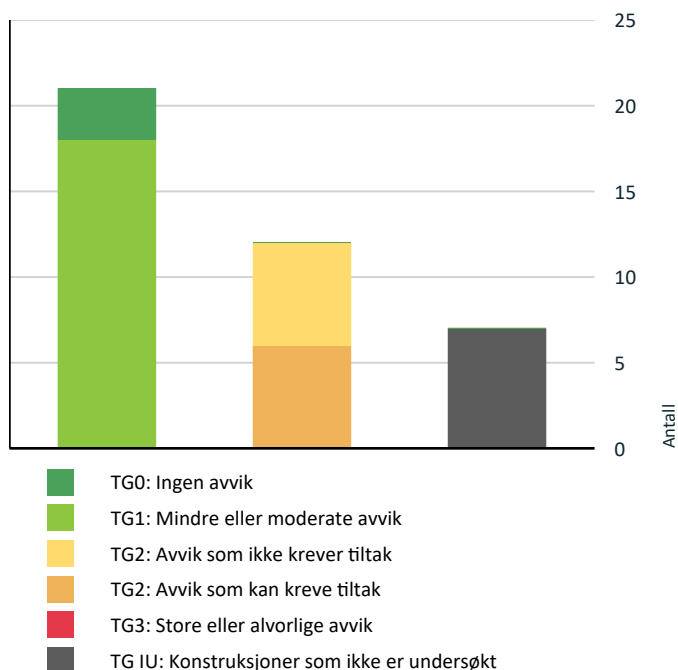
På fasadetegninger er ikke altan inntegnet. Det er satt opp vegg og dør bak i carport, ikke inntegnet.

For plantegninger stemmer disse med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt eller kontrollert byggesak eller eventuelle ferdigattester.

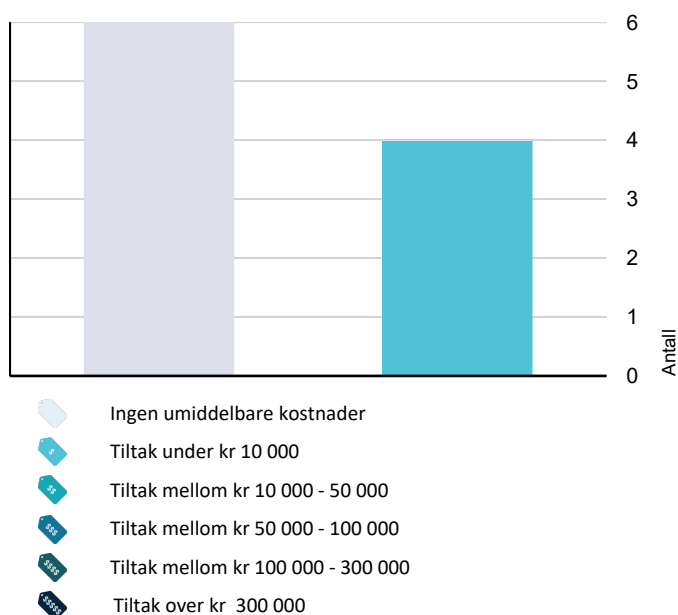
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater med avvik. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**  
2007

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Normal relatert til byggeår

**Vedlikehold**  
Normalt relatert til alder

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekkingen er av betongtakstein. Vindskier, hengbord, kasser og vannbord av tre. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering. Mye mose på taket, observert råte på en vindskie.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Snøfangere, takstige, pipebeslag og en luftehatt er montert. Skade på et taknedløp ved hovedinngang. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

# Tilstandsrapport



## TG IU Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggens 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 tilstandsvurdering.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er w-Takstoler i tre over carport.

Adkomst til tak over carport via takluke med stige.

På hovedtaket er det kott bak knevegger, adkomst fra kottluker.

Undertak av brettex synlig fra tak over carport.

Det er ikke adkomst for kontroll over hanebjelker/flat del av himling på loft.

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Carport

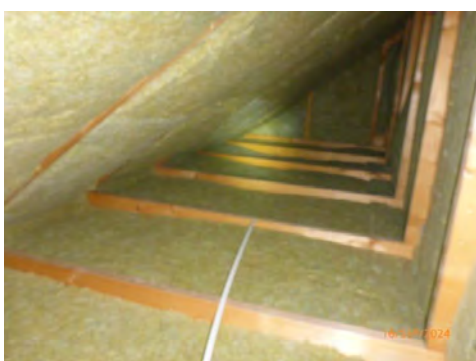
# Tilstandsrapport



Carport



Knekott



Knekott

## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



## ! TG 2 Vinduer - 2

Et vindu på soverom i 1.et mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

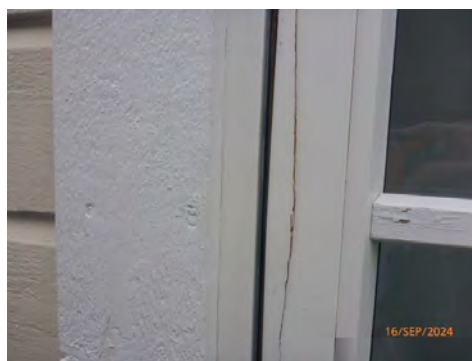
Det er spekk i treverket på vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder om dette kan limes før man vurderer en utskifting.  
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

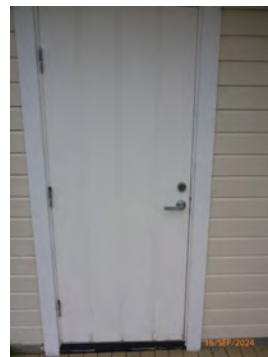
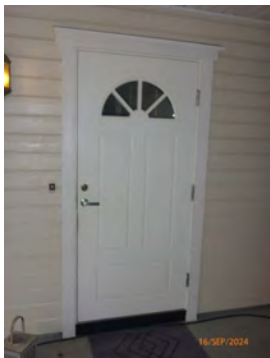


## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass. Dør til sportsbod er en malt dør. Altandør i vest er en tredør med tolags glass.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i tre mot vest på ca. 30 m<sup>2</sup>. Konstruksjon fra byggeår, utvidet noen år senere.  
Dekke i tre, rekkverk i tre. Det er ca. 6 m<sup>2</sup> som er skjermet under skråtak.



## ! TG 2 Dører - 2

Dør fra carport mot vest i tre, malt dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for kostander.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

For borettslaget, tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

### TG 2 Overflater med avvik.

Flis ved inngangsdør og noe lister på parkett ved flis og dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i en flis ved hovedinngang. Det er flere overgangslister mellom parkett og terskler samt flis som er løse fra underlaget. Disse er sannsynligvis ikke skruet da det er varmekabler i flere gulv.

### Konsekvens/tiltak

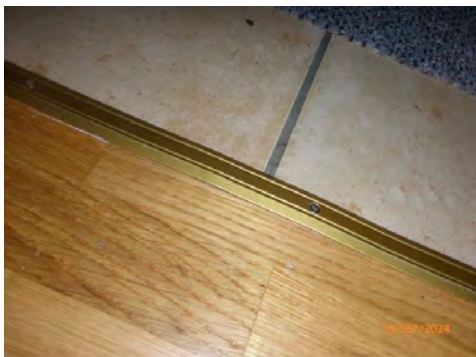
- Tiltak:

Vurder om lister kan limes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke på grunn. Etasjeskiller mot loft er av trebjelkelag.

## TG 2 Radon

Området er registrert med moderat til lav risiko for radon.

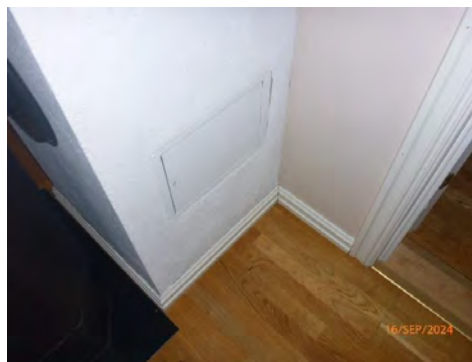
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. En del knirk i trapp.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Sotluke og vedovn i 1.et.

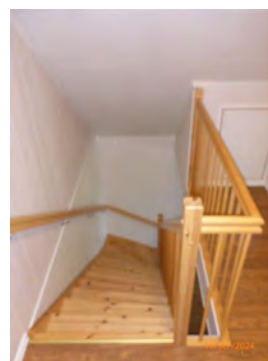
Fra feier:

«Sist feid 01.02.2022.»

«Kommentar: Det var meldt tilsyn i 2013

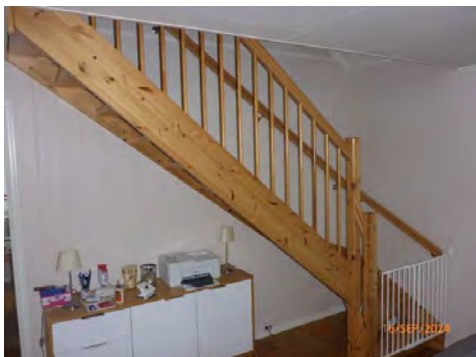
Neste besøk er satt til høst 2024»

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.



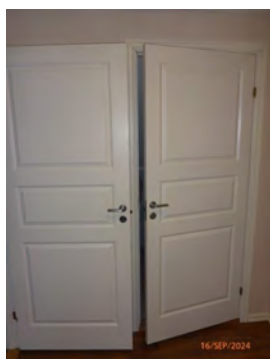
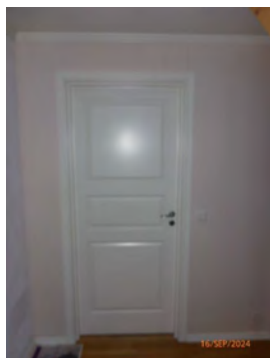
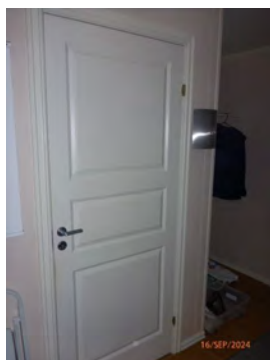


# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte lettdører.



## VÅTROM

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

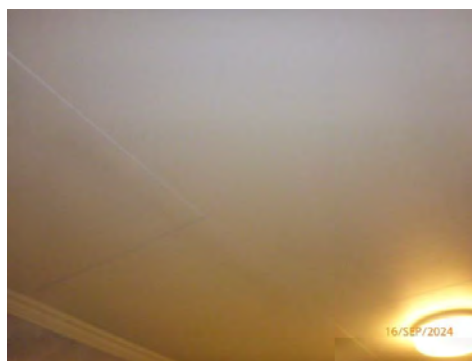
Det er ikke benyttet sokkellist eller fuget under veggpaltene.

#### Konsekvens/tiltak

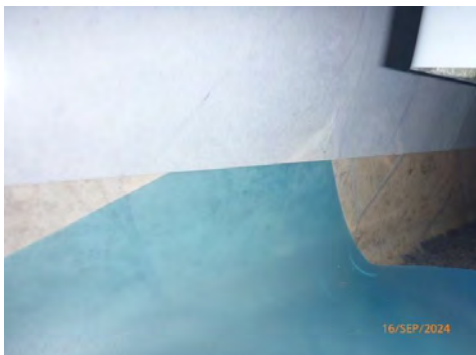
- Andre tiltak:

Det må alltid benyttes tett dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



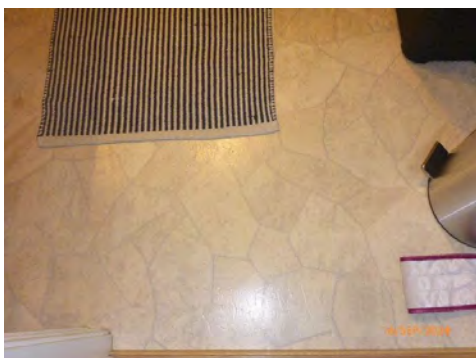
# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk og lokalt fall ved sluk.



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

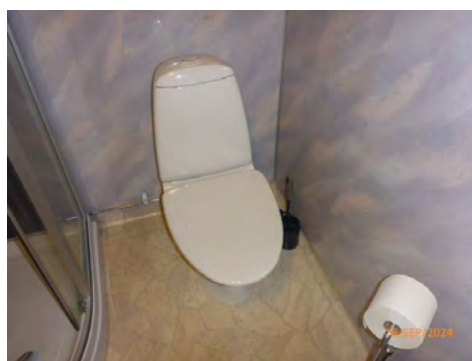
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning. Toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

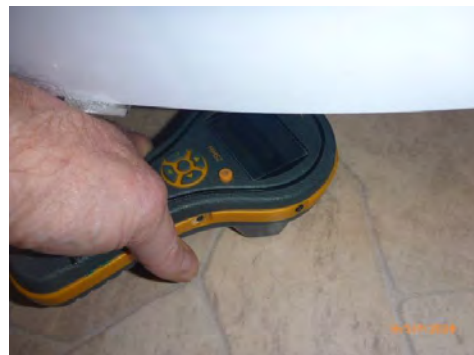
Det er balansert ventilasjon.



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4 %, tørt.  
Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg ved dusjkabinett på badet



## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

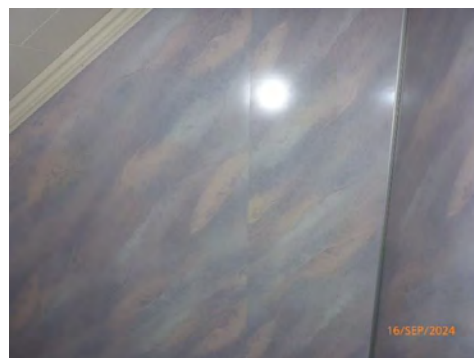
Det er ikke benyttet sokkelist under våtromsplater. Skrå himling i våt sone over badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

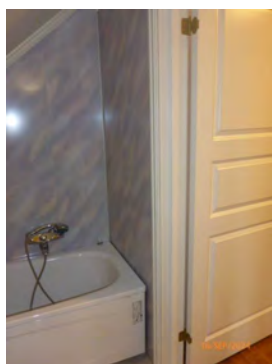
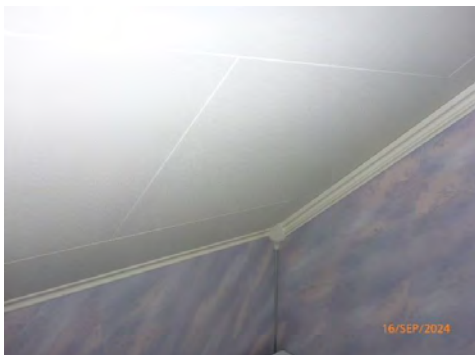
Foresettes forsiktig bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

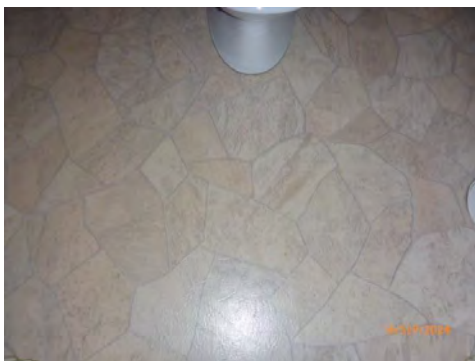
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall til sluk, men sluk er nært dør, dette gir noe redusert fall. Det er likevel ok fall ved sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

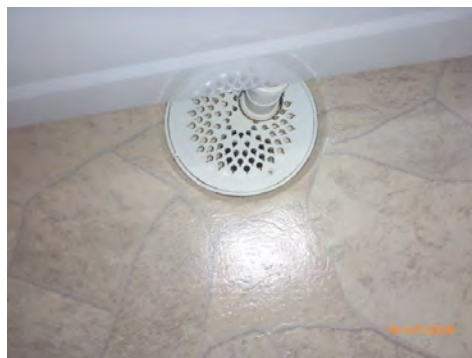
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

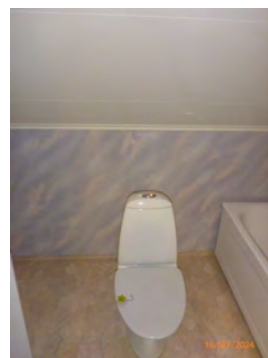
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



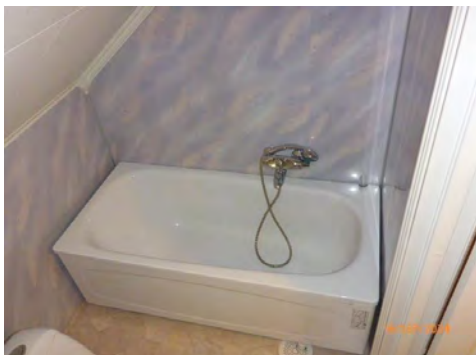
## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, servant og speil. Det er montert toalett og badekar.



# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er for liten luftespalte under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1 %.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert sprutplater på vegg mellom over og underskap. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskade nede på dør under vask.

Det er ikke montert veggbokser eller tettemuffer på vannrør i underskap.

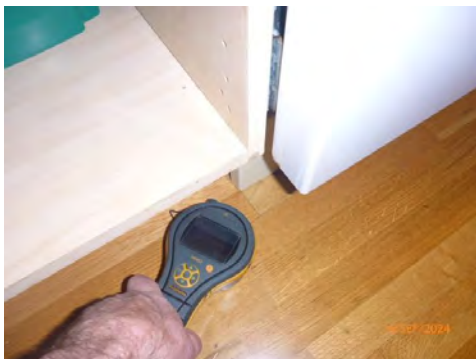
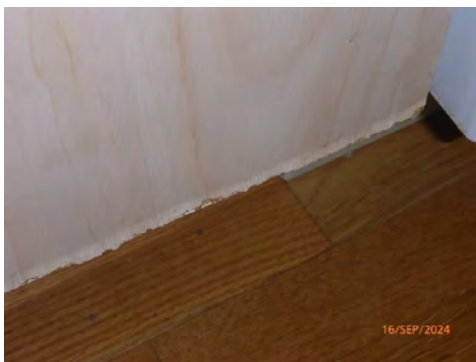
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter tettemuffer på vannrør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator, ny ventilator i år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Ingen opprinnelig dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

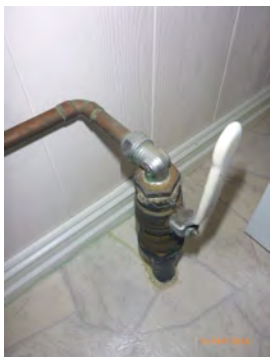
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skapet er plassert på bod. Det er sluk i gulvet på boden. Innvendig stoppekran på bod.

Det var en lekkasje i skapet. Skapet er etter befaring reparert av rørlegger, Brønnøysund rør as, selger har dokumentasjon på dette. Det ble ved hulltaging og fuktmåling i vegg under skap ikke målt fukt ved befaring, fuktkvote på 8,3 %.





# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på knekkott bak bod på loftet. Det er nylig skiftet filter.



## ! TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er på 198 liter og plassert på bod, det er sluk i gulvet.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe irr og rust på rørkobling oppe på tanken.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Tiltak:

Kontakt rørlegger for kontroll. Andelshaver opplyser at bereder planlegges skiftet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

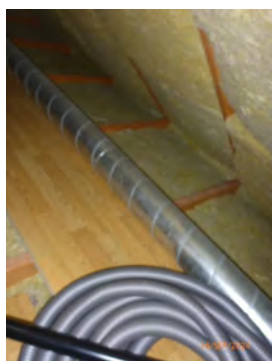
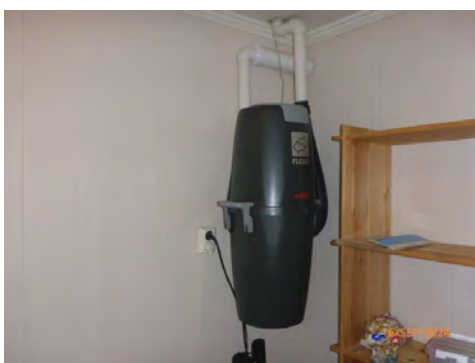


# Tilstandsrapport



## TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert på bod, slange ligger på et knekott. Eier bruker ikke denne støvsugeren. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på vegg i entré. Det er kursfortegnelse og samsvarserklæring fra byggeår i skapet. Ingen annen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007 Nybygg**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Nybygg YIT.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er lagt opp flere nye kontakter av elektriker/firma. Eier fikk ikke noe dokumentasjon på dette.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

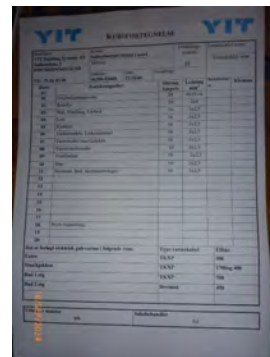
## Generell kommentar

Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat.

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





# Tilstandsrapport



Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

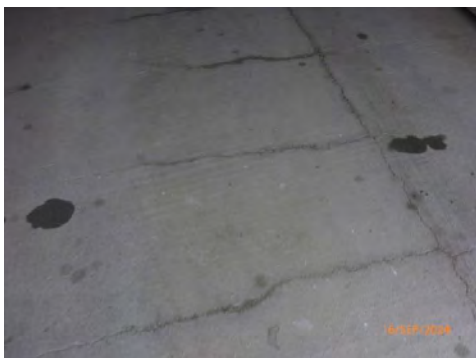
## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

### TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen har isolerte støpte ringmurer og isolert plass-støpt dekke på grunn.  
Støpt dekke i carport, noen sprekker. Noe sprekker i plater på ringmurer.  
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.



### TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**114 m<sup>2</sup>/109 m<sup>2</sup>**

*Kjedehus:* Entré, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 3 Bod, Stue, Kjøkken, Gang, Bad

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 950 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 4 400 000**

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

**3 250 000**

|                                |   |        |
|--------------------------------|---|--------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 66 891 |
|--------------------------------|---|--------|

|                                |   |           |
|--------------------------------|---|-----------|
| Frادrag for andel felles gjeld | - | 1 369 000 |
|--------------------------------|---|-----------|

## Konklusjon markedsverdi

**1 950 000**

## Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er forholdsvis god tilgang på større leiligheter, andel av tomannsboliger og mindre eneboliger. Markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i det aktuelle område, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                            | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Svaleveien 23 ,8907 BRØNNØYSUND<br>93 m² 2005 3 sov       | 02-05-2023 | 3 000 000 | <b>3 225 000</b> |           | 3 225 000 | <b>34 677</b> |
| <b>2</b> Salhusberget 15 ,8907 BRØNNØYSUND<br>110 m² 2012 4 sov    | 15-08-2019 | 2 740 000 | <b>3 300 000</b> |           | 3 300 000 | <b>30 000</b> |
| <b>3</b> Salhusberget 17 ,8907 BRØNNØYSUND<br>109 m² 2011 3 sov    | 20-08-2020 | 3 300 000 | <b>3 250 000</b> |           | 3 250 000 | <b>29 817</b> |
| <b>4</b> Salhus alle 1 ,8907 BRØNNØYSUND<br>106 m² 1976 3 sov      | 07-03-2023 | 3 200 000 | <b>3 150 000</b> |           | 3 150 000 | <b>29 717</b> |
| <b>5</b> Jektskipperveien 32 ,8907 BRØNNØYSUND<br>98 m² 1960 4 sov | 04-08-2023 | 2 900 000 | <b>2 900 000</b> |           | 2 900 000 | <b>29 592</b> |
| <b>6</b> Salhusberget 3 ,8907 BRØNNØYSUND<br>107 m² 2007 3 sov     |            | 1 740 000 | <b>1 650 000</b> | 1 369 000 | 3 019 000 | <b>28 215</b> |
| <b>7</b> Salhus alle 27 ,8907 BRØNNØYSUND<br>104 m² 2007 3 sov     | 16-06-2020 | 2 950 000 | <b>2 850 000</b> |           | 2 850 000 | <b>27 404</b> |

### 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

Felleskostnader: A-konto rente DNB 6 654,- Felleskostnader 4 736,- Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2027 utgjøre ca. kr 1 452,00 per måned

Kr. 136 680

**Sum Årlige kostnader (Avrundet)** Kr. **136 500**

## Teknisk verdi bygninger

### Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 650 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 700 000

**Sum teknisk verdi - Kjedehus** Kr. **3 950 000**

**Sum teknisk verdi bygninger** Kr. **3 950 000**

## 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. 450 000

**Beregnet tomteverdi** Kr. **450 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** Kr. **4 400 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

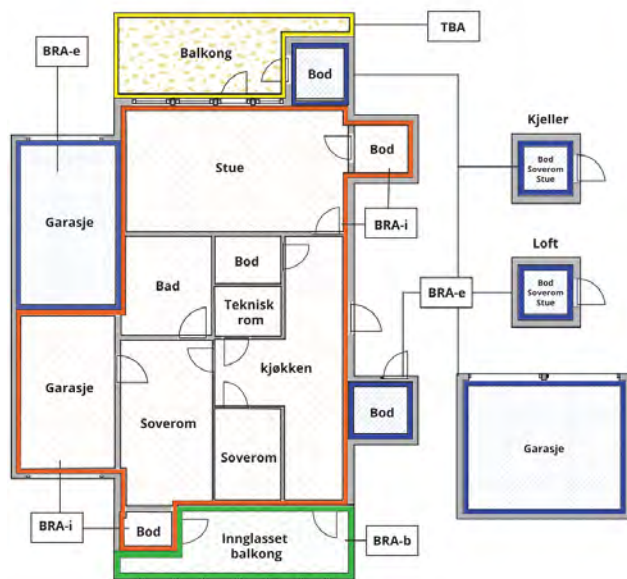
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Kjedehus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Hovedetasje    | 75                            | 5                           |                            | 80  | 30                              |                             | 80              |
| Loftetasje     | 34                            |                             |                            | 34  |                                 | 15                          | 49              |
| <b>SUM</b>     | <b>109</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>30</b>                       | <b>15</b>                   | <b>129</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>114</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hovedetasje | Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Bod , Stue , Kjøkken | Sportsbod                   |                            |
| Loftetasje  | Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Bad                 |                             |                            |

### Kommentar

På loftet er bod, bad og noe arealer under skrå himling ikke måleverdig, utgjør ca. 15 m2 gulvflate.  
Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i egen carport ved hovedinngang.  
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via felles tomt over gruset innkjøring.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* På fasadetegninger er ikke altan inntegnet. Det er satt opp vegg og dør bak i carport, ikke inntegnet.  
For plantegninger stemmer disse med dagens bruk.  
Det er ikke fremlagt eller kontrollert byggesak eller eventuelle ferdigattester.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Kjedehus | 105        | 4          |

#### Kommentar

Kjedehus

Bod, bad og noe arealer under skrå himling på loft er ikke måleverdig, utgjør ca. 15 m2 gulvflate.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 16.9.2024 | Gøran Heimen | Takstingeniør |
|           | Sanna Formo  | Andelshaver   |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1813 BRØNNØY | 105  | 62   |      | 0    | 2282.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Salhusberget 1

#### Hjemmelshaver

Salhusberget Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap                 | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører   | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------------|-----------|-----------|--------------------|---------------------------|
| 1/SALHUSBERGET<br>BORETTSLAG | 891058772 | 1         | MOBO Helgeland BBL | Formo Sanna               |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld       |
|--------------|-----------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 1            | 5 000     | 481 000              | 66 891    31.12.2022 | 1 369 000    13.08.2024 |

#### Kommentar

Forretningsfører angir ikke dato på innskudd og pålydende.

## Årsregnskap

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

### Kommentar

Det vises til oppdragsgiver for analyse

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Pent beliggende eiendom på Salhusberget. Område består av boligbebyggelse, naust og friområder mot sjø. Næringsområder på Gårdsøya i nordvest/vest. Utsikt til Gårdsøya og marina i nordvest. Område oppfattes som barnevennlig. Det er ca. 1 km til Salhus skole, ca. 1,5 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 2,5 km inn til sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. B 35, boliger, BTA 40 %.

Navn: Reguleringsplan salhus, søndre del

PlanID: 2003003

Status: Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikrafttredelse: 18.06.2003

Det henvises til Brønnøy kommune for ytterligere opplysninger.

### Om tomten

Opparbeidet tomt, plen i vest. Gruset areal øst, gode parkeringsforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Det er ikke vurdert felles bygningsdeler som:

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking 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.

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

| Forsikring                                                  |          |      |                |              |
|-------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Selskap                                                     | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| If Skadeforsikring                                          | SP563290 |      |                |              |
| Kommentar                                                   |          |      |                |              |
| Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                                              |            |           |             |       |         |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse                                                             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                                                           | 16.09.2024 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Boligopplysninger                                                       | 13.08.2024 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Vedtekter                                                               | 09.06.2010 |           | Gjennomgått | 9     | Nei     |
| Fasade og plantegninger                                                 | 05.08.2005 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Feierapport                                                             | 22.08.2024 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt. | 16.09.2024 |           | Gjennomgått | 11    | Nei     |
| Sluttrapport rørlegger                                                  | 18.09.2024 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CC8369>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                |                                                                     |                                   |             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Oppdragsnummer                                                 | 2022                                                                |                                   |             |
| Adresse                                                        | Salhusberget1                                                       |                                   |             |
| Postnummer                                                     | 8907                                                                | Poststed                          | BRØNNØYSUND |
| Er det dødsbo?                                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |             |
| Salg ved fullmakt?                                             | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |             |
| Har du kjennskap til eiendommen?                               | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |             |
| Når kjøpte du boligen?                                         | 2008                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 16år2mnd    |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd?                            | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |             |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | If skadeforsikring                                                  | Polise/avtalenr.                  | 563290      |
| Selger1fornavn                                                 | Sanna                                                               | Selger1etternavn                  | Formo       |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Den opprinnelige terrassen har blitt utvidet i areal

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Sinus og Caverion

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet til bedre taklys i 6 rom, satt inn ekstra veggkontakter

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vedlikehold/repasasjon NEK 400. Finnes ikke for veggkontakter montert av Caverion

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

#### Tilleggs kommentar

#### Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Formo, Sanna

-----  
*Signert av*



# Salhusberget 1

1. Etg



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Salhusberget 1

## 2. Etg



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utført: 13.08.24 Side 1 av 2

|                              |           |                       |                   |            |
|------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------|------------|
| Salhusberget borettslag      | Vår ref.: | 59/1                  | Fødselsdato eier: | 12.06.1966 |
| Salhusberget 1               | Type:     | Borettslag tilknyttet |                   |            |
| 8907 BRØNNØYSUND             | Eiere:    | Sanna Formo           |                   |            |
| Organisasjonsnr: 891 058 772 | Andelsnr: | 1                     |                   |            |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 390

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: A-konto rente DNB | 6 654 |
| Felleskostnader                    | 4 736 |

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

## 3: Fellesgjeld

|                            |           |                                   |
|----------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 1 369 000 | Gjeld siste årsoppg.: 1 369 000   |
| Klient ajourf. lån:        | 6 845 000 | Klient gj. s. årsoppg.: 6 845 000 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300119512, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 13.08.2024: 6 845 000

Andel av saldo: 1 369 000

Første termin: 30.06.2010Neste avdrag: 30.12.2027 ( siste termin 30.06.2057 )

Flytende rente

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2027  
utgjøre ca kr 1 452,00 per måned for denne boligen

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ann-Kathrin Dreyer

Adresse: Salhusberget 7

Postnr/-sted: 8907 BRØNNØYSUND

Telefon: Mob.: 41927895

E-post: akd@live.no

## 6: Ligning - 2022

|               |        |           |           |                  |     |
|---------------|--------|-----------|-----------|------------------|-----|
| Annen formue: | 66 891 | Gjeld:    | 1 369 000 | Andre inntekter: | 860 |
|               |        | Utgifter: | 34 994    |                  |     |

## 7: Pålydende

|             |       |                         |         |
|-------------|-------|-------------------------|---------|
| Pålydende:  | 5 000 | Opprinnelig innskudd:   | 481 000 |
| Andelsnr: 1 |       | Partialobligasjonsnr: 1 |         |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 105/62

Bygningstype: Enebolig i rekke

|                       |             |      |
|-----------------------|-------------|------|
| Feste/eiet tomt: Eiet | Tomteareal: | 2283 |
|-----------------------|-------------|------|

## 9: Forsikring

|                                 |           |          |
|---------------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: If Skadeforsikring | Polisenr: | SP563290 |
|---------------------------------|-----------|----------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|         |     |                     |                   |
|---------|-----|---------------------|-------------------|
| Etasje: | En  | Første innflytting: | 22.06.2007        |
| Heis:   | Nei | Oppvarmingstype:    | Vedfyring + strøm |



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 13.08.24 Side 2 av 2

|                         |                  |                       |                          |            |
|-------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|------------|
| Salhusberget borettslag | <b>Vår ref.:</b> | 59/1                  | <b>Fødselsdato eier:</b> | 12.06.1966 |
| Salhusberget 1          | <b>Type:</b>     | Borettslag tilknyttet |                          |            |
| 8907 BRØNNØYSUND        | <b>Eiere:</b>    | Sanna Formo           |                          |            |

**Organisasjonsnr:** 891 058 772

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |                                |                   |          |
|---------------------|--------------------------------|-------------------|----------|
| Parkeringstype:     | Carport ()                     |                   |          |
| Systemlås:          | Nei                            | Antall rom:       | 4        |
| Husdyrhold:         | Nei                            | Oppr. antall rom: | 4        |
| Livsløp standard:   | Ja                             | Kategori:         | enebolig |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseiere i borettslaget |                   |          |
|                     | 2 - Felles ansiennitet         |                   |          |
|                     | 2 - Medlem i Helgeland BBL     |                   |          |

#### Fasiliteter:

Ved salg avregnes renter og avdrag IN ordning  
Borettslaget er med i Borettslagenes sikringsfond.

# Vedtekter

for Salhusberget borettslag org nr. 891 058 772

tilknyttet  
Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt den 25.01.2007. Sist endret av generalforsamlingen den  
09.06.2010

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte 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.

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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



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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

## **6-2 Pålegg om salg**

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

## **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **9. Generalforsamlingen**

## **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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



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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## ORDENSREGLER FOR SALHUSBERGET BORETTSLAG

### 1. Formål og omfang

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

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

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

#### 4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### 5. Kjøring og parkering

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

#### 6. Dyrehold

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

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

#### 7. Andre bestemmelser

#### 8. Brudd på ordensreglene

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

## Resultatregnskap 2023 Salhusberget borettslag

|                                              | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 254 160          | 251 010          | 254 157          | 284 157          |
| IN andel renter og avdrag                    |      | 326 668          | 174 972          | 273 800          | 410 700          |
| Andre inntekter                              |      | 0                | 1 569            | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>580 828</b>   | <b>427 551</b>   | <b>527 957</b>   | <b>694 857</b>   |
| <b>KOSTNADER</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                            | 1    | 153              | 0                | 0                | 0                |
| Styrehonorar                                 | 2    | 3 000            | 0                | 0                | 3 000            |
| Revisjonshonorar                             | 3    | 3 800            | 2 800            | 5 000            | 5 700            |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 35 354           | 34 454           | 34 786           | 35 830           |
| Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester  |      | 1 569            | 0                | 0                | 1 569            |
| Kontingent boligbyggelag                     |      | 2 800            | 2 800            | 2 800            | 2 800            |
| Drift/vedlikehold                            | 4    | 0                | 0                | 47 500           | 47 500           |
| Kabel-tv/internett                           |      | 13 980           | 0                | 0                | 0                |
| Forsikringer                                 | 5    | 27 269           | 25 973           | 27 537           | 29 465           |
| Kommunale avgifter                           |      | 109 003          | 103 130          | 107 924          | 115 399          |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  |      | 398              | 387              | 500              | 500              |
| Telefon og porto                             |      | 47               | 51               | 500              | 500              |
| Drift maskiner                               |      | 0                | 4 615            | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader                        | 6    | 12 189           | 2 233            | 2 100            | 3 400            |
| Avskrivninger                                | 7    | 0                | 0                | 4 360            | 0                |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>209 561</b>   | <b>176 444</b>   | <b>233 007</b>   | <b>245 662</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                        |      | <b>371 268</b>   | <b>251 107</b>   | <b>294 950</b>   | <b>449 195</b>   |
| <b>FINANSINNTEKT. OG -KOST</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 15 248           | 4 299            | 1 000            | 1 000            |
| Rentekostnader                               |      | 326 668          | 174 972          | 273 800          | 410 700          |
| <b>RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.</b> |      | <b>-311 421</b>  | <b>-170 673</b>  | <b>-272 800</b>  | <b>-409 700</b>  |
| <b>RESULTAT</b>                              |      | <b>59 847</b>    | <b>80 434</b>    | <b>22 150</b>    | <b>39 495</b>    |
| Overført til egenkapital                     |      | 59 847           | 80 434           | 0                | 0                |



# Balanse 2023 Salhusberget borettslag orgnr: 891 058 772

|                                  | Note     | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |          |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |          |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |          |                  |                  |
| Tomt                             |          | 114 150          | 114 150          |
| Bygninger                        |          | 9 136 652        | 9 136 652        |
| Andre anleggsmidler              |          | 0                | 1                |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>   | <b>7</b> | <b>9 250 802</b> | <b>9 250 803</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |          |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |          | <b>9 250 802</b> | <b>9 250 803</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |          |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |          |                  |                  |
| Husleierestanse                  |          | 898              | 5 272            |
| Periodisering kostnader          |          | 28 685           | 27 269           |
| Andre fordringer                 |          | 0                | 1 569            |
| <b>Bankinnskudd</b>              |          |                  |                  |
| Bankinnskudd                     | 8        | 402 896          | 330 627          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |          | <b>432 480</b>   | <b>364 736</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |          | <b>9 683 281</b> | <b>9 615 539</b> |

**Balanse 2023 Salhusberget borettslag orgnr: 891 058 772**

|                                     | Note      | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |           |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                  |           |                  |                  |
| Andelskapital                       |           | 25 000           | 25 000           |
| Opptjent egenkapital                |           | 371 673          | 311 826          |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>9</b>  | <b>396 673</b>   | <b>336 826</b>   |
| <b>GJELD</b>                        |           |                  |                  |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |           |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |           |                  |                  |
| Pantelån                            | 10        | 6 845 000        | 6 845 000        |
| Borettsinnskudd                     | 11        | 2 405 000        | 2 405 000        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |           | <b>9 250 000</b> | <b>9 250 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |           |                  |                  |
| Mellomregning                       |           | 54               | 0                |
| Leverandørgjeld                     |           | 33 404           | 27 269           |
| Påløpte renter                      |           | 3 151            | 1 444            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |           | <b>36 609</b>    | <b>28 713</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                    |           | <b>9 286 609</b> | <b>9 278 713</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           | <b>9 683 281</b> | <b>9 615 539</b> |
| <b>Pantstillelser</b>               | <b>12</b> | <b>9 250 000</b> | <b>9 250 000</b> |

Salhusberget borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Ann-Kathrin Dreyer  
Styreleder

Hanne Karijord  
Styremedlem

Mona Olaussen Hansen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Personalkostnader

|                         | 2023       | 2022     |
|-------------------------|------------|----------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 153        | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>153</b> | <b>0</b> |

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonoraret er kr 3 000,- som i sin helhet er tilkjent styreleder.

## Note 3 - Revisjon

|               | 2023         | 2022         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjon | 3 800        | 2 800        |
| <b>Sum</b>    | <b>3 800</b> | <b>2 800</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

|  | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
|--|------|------|

### Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 7500 Forsikringspremier | 27 269        | 25 973        |
| <b>Sum</b>              | <b>27 269</b> | <b>25 973</b> |

## Borettslagenes Sikringsordning

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

|                                     | 2023          | 2022         |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| 7720 Generalforsamling              | 1 250         | 1 100        |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte i brl   | 9 800         | 0            |
| 7770 Bankgebyr, betalingsgebyr      | 1 138         | 1 133        |
| 7790 Andre kostnader/øreavrundinger | 1             | 0            |
| <b>Sum</b>                          | <b>12 189</b> | <b>2 233</b> |

## Note 7 - Varige driftsmidler

| Navn                           | Ansk.kost        | Regnsk.verdi<br>01.01. | Tilg./avgang | Årets<br>avskrivning | Regnsk.verdi<br>31.12. | Ansk.år   |
|--------------------------------|------------------|------------------------|--------------|----------------------|------------------------|-----------|
| Tomter                         | 114 150          | 114 150                |              |                      | 114 150                | 2007      |
| Bygninger                      | 9 136 652        | 9 136 652              |              |                      | 9 136 652              | 2007/2008 |
| Robotgressklipper              | 21 798           | 1                      | -1           |                      | 0                      | 2016      |
| <b>Sum varige driftsmidler</b> | <b>9 272 600</b> | <b>9 250 803</b>       | <b>-1</b>    |                      | <b>9 250 802</b>       |           |

## Bygninger, avskrivning

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

## Tomt

Tomten er kjøpt i 2007. Beregnet verdi kr 114 150,-

## Note 8 - Bankinnskudd

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 1920 Driftskonto 5082.08.27713 | 402 896        | 330 627        |
| <b>Sum</b>                     | <b>402 896</b> | <b>330 627</b> |

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

## Note 9 - Egenkapital

|                                          | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelskapital                            | 25 000         | 25 000         |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | 311 826        | 231 391        |
| Årets resultat                           | 59 847         | 80 434         |
| <b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>        | <b>396 673</b> | <b>336 826</b> |



## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 5.

## Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DNB Bank ASA</b> |
| Formål:                 | Bygninger           |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>12300119512</b>  |
| Lånetype:               | Annuitet            |
| Opptaksår:              | 2007                |
| Rentesats:              | 5.60 %              |
| Betingelser:            | Flytende rente      |
| Beregnet innfridd:      | 30.06.2057          |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 6 845 000           |
| Lånesaldo 01.01:        | 6 845 000           |
| Avdrag i perioden:      | 0                   |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>6 845 000</b>    |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 6 710 523           |

## Pantegjeld

|                                                                      | Ant. andeler        | Andel gjeld 31.12        | Sum fellesgjeld     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300119512    | 5                   | 1 369 000                | 6 845 000           |
| <b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b> | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Forv. økning</b> |
| Lån 12300119512 har første avdrag 30.12.2027 med kr 43 550           | 5                   | 1 369 000                | 1 452               |

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

## Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

## Note 11 - Borettsinnskudd

|                      | 2023             | 2022             |
|----------------------|------------------|------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 2 405 000        | 2 405 000        |
| <b>Sum</b>           | <b>2 405 000</b> | <b>2 405 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 9 250 802,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 9 250 000,-.

## Disponible midler

|                                           | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>    | <b>336 023</b>   | <b>255 589</b>   |
| <b>B. Endringer i disponible midler:</b>  |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap)      | 59 847           | 80 434           |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>59 848</b>    | <b>80 434</b>    |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>395 871</b>   | <b>336 023</b>   |
| <b>Kontrolloppstilling</b>                |                  |                  |
| Omløpsmidler                              | 432 480          | 364 736          |
| Kortsiktig gjeld                          | -36 609          | -28 713          |
| <b>Disponible midler</b>                  | <b>395 871</b>   | <b>336 023</b>   |

## Resultat og balanse med noter for Salhusberget borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Salhusberget borettslag**

|             |                              |            |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder  | Ann-Kathrin Dreyer (sign.)   | 16.02.2024 |
| Styremedlem | Hanne Karijord (sign.)       | 16.02.2024 |
| Styremedlem | Mona Olaussen Hansen (sign.) | 16.02.2024 |



Til generalforsamlingen i Salhusberget borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Salhusberget borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet





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

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

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

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

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor

# **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.



# Boligkjøperforsikring

**GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL!** Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler:

### Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 5 100**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 7 700**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 11 600**

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokatfellesskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt)

og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



### SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | [boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no) | [eiendom.soderbergpartners.no](http://eiendom.soderbergpartners.no)

### SKADE/KRAV

Crawford & Company  
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | [boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no) | [www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## BUDSKJEMA

### SALHUSBERGET 1– ANDEL NR 1 I SALHUSBERGET BORETTSLAG

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte borettsandel:

| Bud                                 | kr |       |
|-------------------------------------|----|-------|
| + Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument | kr | 500,- |
| + Tinglysingsgebyr pantedokument    | kr | 500,- |
|                                     | kr |       |
|                                     |    |       |

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

|      |               |
|------|---------------|
| Bank | Saksbehandler |
|------|---------------|

**Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.**

|                   |
|-------------------|
| Annen akseptfrist |
|-------------------|

.....den...../.....2024

.....  
underskrift

.....  
navn med blokkbokstaver

.....  
adresse

.....  
telefon

.....  
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfellesskapet Brønnøysund, Boks 153, 8901  
Brønnøysund, epost: [halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)**