ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Ringveien 23 A



Eierseksjon
i rekkehus

Takst
2 200 000

BRA 79 m2

Ansvarlig megler: Advokat Tore Walle-Jensen - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 47713058 - **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

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

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

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

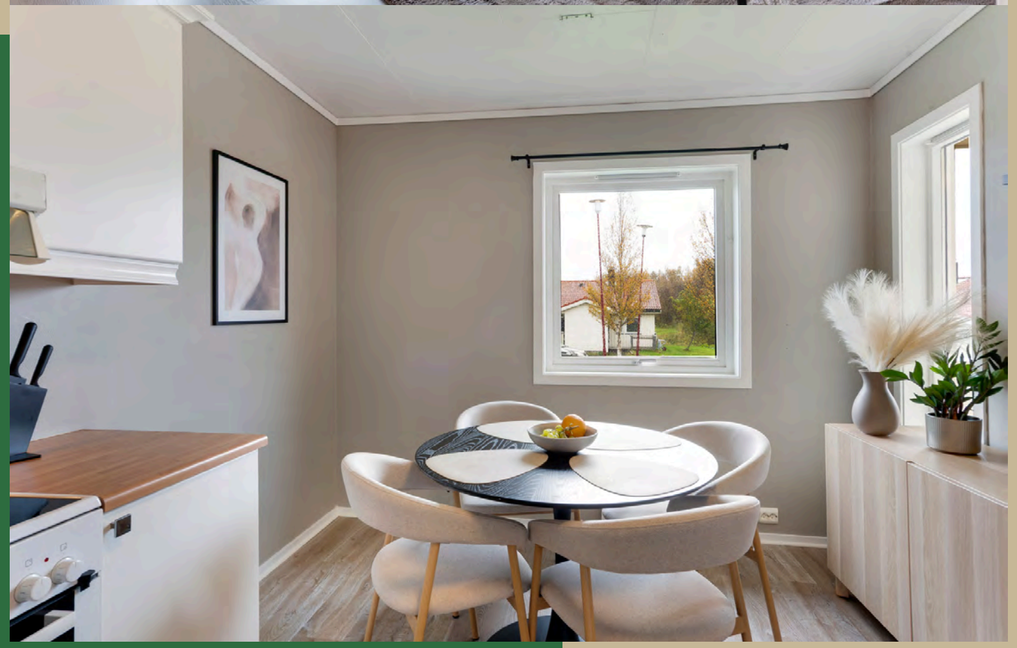
Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Vedtekter
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING





Velkommen til Ringveien 23 A

Leilighet i etablert sameie i Kløvermarka. Leiligheten ligger vendt mot felles uteareal med plen og felles parkering. Hver seksjon disponerer én oppstillingsplass for bil.

Boenheten består av to soverom, kjøkken, stue, bad, bod og gang. Planløsningen er funksjonell, med oppholdsrom noe adskilt fra soverommene. Fra stuen er det utgang til egen balkong, og ved inngangspartiet finnes en praktisk utvendig bod.

Området oppfattes som rolig og ligger i et boligområde i vekst. Det er barnehage i nærområdet og ca. 2 km til barneskolen. Nærmeste dagligvarebutikk ligger omtrent 10–15 minutters gange fra boligen.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR
1813/106/163/0/9

TYPE BOLIG
Eierseksjon i rekkehus

EIERFORHOLD
Selveier

EIER
Kine Beate Lund

TOMT
11 042 m2 felles tomt

REGULERING
Boligformål, ref. Reguleringsplan Kløvermarka B9

BYGGEÅR
2002

AREAL
BRA 79 m2

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest for bygget fra 2003

ENERGIMERKING
D - GUL

TAKST
kr 2 200 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER
Ved kjøp til takst tilkommer:
Dokumentavgift kr 55 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS
kr 2 256 090,-

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 112 pr. år for 2026

FELLESUTGIFTER
kr 3 318,- pr. mnd. i 2026. Dekker forsikring av bygninger, brøyting og annet stell av fellesareal, styre- og revisjonshonorar, forretningsfører, renovasjonsavgift, avsetning til ytre vedlikehold og TV/Internett via fiber

FELLESGJELD
Andel av fellesgjeld pr. september 26: kr. 12 908,29
Andel av formue pr. 31.12.25: kr 19 460,-.

FORMUESVERDI
kr 550 000 for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

AREAL/INNHOLD

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

-BRA-i (internt bruksareal) : 74 m2
-BRA-e (Eksternt bruksareal) : 5 m2
-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 20 m2

Innhold: Entré, bad/vaskerom, vaskerom/bod, soverom, soverom 2, kjøkken, stue

Sportsbod 5 m2

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Vedovn
Elektriske varmekabler bad

ADGANG TIL UTLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen i sin helhet.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

2002/2486-2/70	**Elektriske kraftlinjer**
04/11-2002	Bestemmelse om vann/kloakkledning Overført fra: 1813/106/163 Gjelder denne registerenheten mfl.
2003/3419-2/70	**Elektriske kraftlinjer**
30/12-2003	Bestemmelse om vann/kloakkledning Overført fra: 1813/106/163 Gjelder denne registerenheten mfl.

Pengeheftelser slettes ved salg

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Tilstadsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Snøfangere

I tillegg finnes en rekke avvik under tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak. Disse gjelder utvendig, innvendig, tekniske installasjoner, tomteforhold og våtrom. Viser til vedlagt tilstandsrapport for detaljer.

Forhold under helse, miljø og sikkerhet:
Mangler snøfangere, ikke foretatt radonmåling, mangler ildfast plate under sotluke, avvik i branncelleinndeling og påvist mangler ved brannvarslingsanlegg ihht. dagens forskrifter.

Opplyst fra styreleder: Noe vedlikeholdsetterslep i sameiet. Gjennomført en del, men hensyntatt alder må det påregnes noe vedlikehold framover. Sameiet har en plan for det, og styret informerer om videre plan på årsmøter.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Plantegning



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.

BETINGELSER

Kjøper oppfordres alltid til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Eiendommen 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).

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

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 finansieringsplan. 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 bør 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, det vil si kl. 08.00 – 15.30 mandag – fredag.

Kart: regulering



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

75 00 93 30

https://www.advokatenehla.no

Postboks 153, 8901 Brønnøysund

Storgata 30, 8900 Brønnøysund

Org.nr: 912 829 367



Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ringveien 23 A, 8907 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 106, bnr. 163, snr. 9

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20320-1892 **Eiendomsverdi ref nr:** HI1173

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

GOHEIM
TAKST OG BYGGCONSULT AS

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

Norsk takst

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i rekkehus fra 2002, tatt i bruk 2003.
Funksjonell boenhet med alt på ett plan.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
Hensyntatt alder på 24 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.
Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)
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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og det er diffusjonsåpent undertak av type Brettex. Taket er besiktiget fra taket.
Alder er 24 år. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.
Takrenner og nedløp er av metall. Takstige, pipehatt og luftehatt på taket.
Vindskier og kasser i tre.
Sist feid 18.11.2024 uten anmerkninger.
Det er ikke etablert snøfangere over hovedinngang mot nord eller altan i sør.
Det er saltak med W-takstoler i tre og kaldt loft. Adkomst til kaldt loft fra takluke i entré.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og liggende kledning på bod.
Andelshaver opplyser at kledningen ble malt i ca. 2025.
Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Ikke avdekket skade på vinduer ved befaring, det presiseres at vinduer på ca. 24 år trenger løpende vedlikehold.
Det er malt hovedytterdør med tolags glass og malt dør til bod. Mot sør er det og malt balkongdør i tre.
Ikke avdekket skade på dører ved befaring, det presiseres at dører på ca. 24 år trenger løpende vedlikehold.
Ved hovedinngang mot nord er det oppført et tredekke på ca. 8 m2, herav ca. 5 m2 under tak, taket dekker hovedinngang og dør til sportsbod.
Det er altan i sør med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i tre. Altanen er på ca. 16 m2.
Fra egenerklæring: "Terasse/veranda er selvstendig vedlikehold"

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med laminat fra før 2015.
Veggene er med malt strie, og himlingene er med himlingsplater.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad middels.
Det er elementpipe fra byggeår. Det et tilkoblet en vedovn, sotluke ved ovn.
Ikke luftet brannmur, det er stråleskjerm på vedovn.
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.
Sist feid/ kontrollert 18.11.2024. Ikke utført tilsyn.
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og sotluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.
Innvendige dører er malte fyllingsdører av variert kvalitet.
Det er ingen observasjoner eller opplysninger som tilsier at det finnes skadedyr og fuktkrevende insekter i boligen, da ei heller vesentlig svekkelse på konstruksjonen på grunn av aktivitet fra skadedyr.
Fra egenerklæring:
"Det har vært skjeggkre i leiligheten tidligere. Det er behandlet av skadedyrbekjemper og har ikke hørt fra leietaker at det er observert etter det."

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg. Himlingen er utført med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og uten fungerende lokalt fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk i gulvet under kabinett.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har innredning med underskap, to vasker, overskap med speil og belysning.
Det er montert toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin er pr. i dag blendet.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg mellom bad og bod/vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10 vektprosent i bunnsvill.

Våtrom › Etasje › Vaskerom/bod
Aktuell byggeforskrift da rommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
På tegninger er dette definert som bod.
Dagens bruk er bod/vaskerom, rommet er vurdert ut fra dagens bruk.
Våtrommet har vegger med malt strie og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har flislagt gulv uten varmekilde. Lokalt fall mot sluk er ca. 5mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet, men utførelsen er ukjent.

Beskrivelse av eiendommen

Utførelsen mellom gulv og vegg er også ukjent. Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 8 mm.
Det er malt strie på vegg, og det er ukjent om dette er et malingssystem godkjent for bruk i våtrom.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte) og tilluft under dør.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg mellom bad og bod/vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10 vektprosent i bunnsvill.
Ved fuktsøk på sokkelflis nede på vegg er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum av stål. Det anbefales montert sprutplater på vegg over benkeplatene. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn fra ca. 2015.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
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.
De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran på vaskerom/bod. Det er vannuttak ved inngangsdør, luke i vegg til rørkobling, ikke åpnet her.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Staking via sluker og toalett.
Det er lufting til takhatt.
Det er en 194 liters varmtvannstank. Denne er plassert på bod/vaskerom. Det er sluk i gulvet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkkenventilator, bad og bod/vaskerom.
Mekanisk avtrekk plassert på kaldt loft.
El-installasjon opprinnelig fra byggeår.
Det er montert spotter i taket. Eier har nylig fått utført kontroll av disse , dette ble utført av elektriker.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Det er et brannslokkingsapparat fra 2022.
Det er røykvarsler med ukjent status.
Boenheten har rømningsvei ut via dører og vinduer.
Det er sentralstøvsuger i boenheten, denne er plassert på bod/vaskerom.
Starter ved enkel funksjonsprøving.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ringmurer av isolerte elementer. I bod er det synlig støpt dekke på grunn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

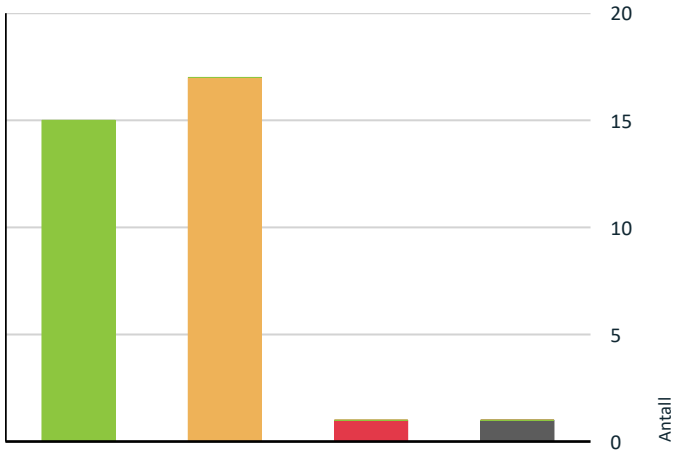
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Fra matrikkel. Godkjent dato 24.09.2002.
Igangsatt dato 21.11.2002.
Tatt i bruk dato 01.09.2003.
Det finnes tegninger datert 23.05.2002 samt ferdigattest datert 01.10.2003.
Det vises til rekvirent for meglerpakke og kontroll opp mot denne.

Sammendrag av boligens tilstand

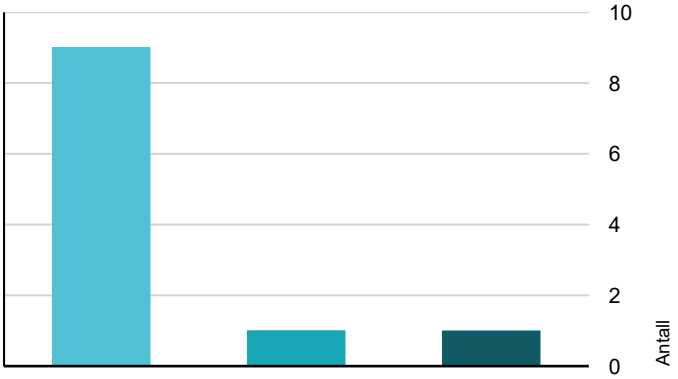
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Altan i sør	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken på pipen, noe som øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette medfører brannfare og fare for liv og helse.

Det er heller ikke pusset ut bunn i sotlukeelementet.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

På kaldt loft er det synlig gips på vegg mot boenhet i vest, samt utlagt gips over to moduler inn mot den aktuelle boenheten. Det er ikke observert fuging mellom platene eller i overgangen mellom vegg og tak.

Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er røykvarsler med ukjent status.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Kommentar
Fra matrikkel: Godkjent dato 24.09.2002

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

UTVENDIG

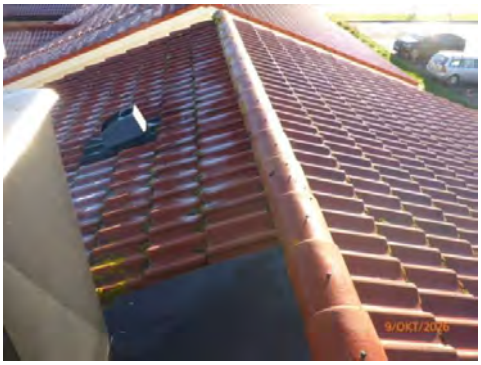
TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og det er diffusjonsåpent undertak av type Brettex. Taket er besiktiget fra taket.
Alder er 24 år. Felles bygningsdel, det vises til sameie for tilstandsvurdering.



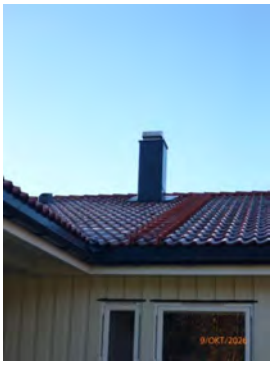




TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Takstige, pipehatt og luftehatt på taket.
Vindskier og kasser i tre.
Sist feid 18.11.2024 uten anmerkninger.





Tilstandsrapport



TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Det er ikke etablert snøfangere over hovedinngang mot nord eller altan i sør.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere.

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

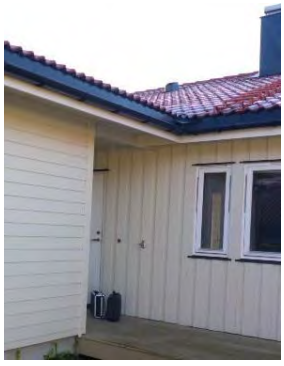
Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere.
Felles bygningsdel – det vises til sameie for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med W-takstoler i tre og kaldt loft. Adkomst til kaldt loft fra takluke i entré.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen, både på undertaket og på kubbing ved luftehatten.
Det er også observert rester av klatreplanter som har vokst opp til kaldloftet på østsiden.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne rester etter klatreplanter på østsiden for å hindre fukt- og råteskader i konstruksjonen.

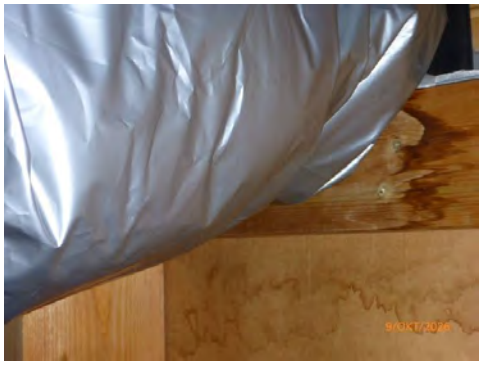
Fuktskjolder i takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader, da dette kan føre til sopp- og råteproblemer over tid.







Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og liggende kledning på bod. Andelshaver opplyser at kledningen ble malt i ca. 2025.
Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

• Det var klatreplanter ved fasaden mot øst som hadde vokst opp bak kledningen og opp til kaldloftet. Disse ble fjernet i ca. 2025.

Konsekvens/tiltak

• Det bør følges opp at klatreplanter ikke får vokse opp bak kledningen igjen, da dette kan føre til fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen over tid. Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales for å unngå fremtidige skader.
Felles bygningsdel, det vises til sameie for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Ikke avdekket skade på vinduer ved befaring, det presiseres at vinduer på ca. 24 år trenger løpende vedlikehold.







Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med tolags glass og malt dør til bod. Mot sør er det og malt balkongdør i tre.
Ikke avdekket større skade på dører ved befaring, det presiseres at dører på ca. 24 år trenger løpende vedlikehold.

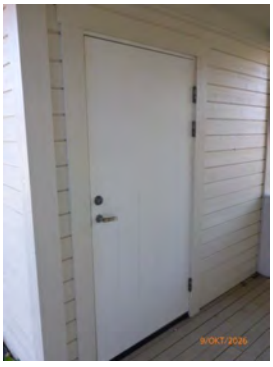
Vurdering av avvik:

• Det er observert en mindre begynnende skade på innsiden av ytterdøren. Det anbefales at området pusses og males for å forhindre videre utvikling av skaden.

Konsekvens/tiltak

• Området med begynnende skade bør pusses og males for å forhindre videre utvikling av skaden.
Dersom tiltak ikke utføres, kan skaden forverres over tid og føre til behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting av døren.





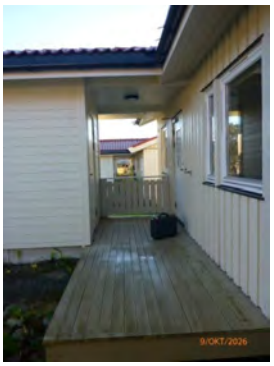




TG 1 Veranda ved hovedinngan

Beskrivelse

Ved hovedinngang mot nord er det oppført et tredekke på ca. 8 m2, herav ca. 5 m2 under tak, taket dekker hovedinngang og dør til sportsbod.
"Terasse/veranda er selvstendig vedlikehold"





TG 2 Altan i sør

Beskrivelse

Det er altan i sør med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i tre. Altanen er på ca. 16 m2.
"Terasse/veranda er selvstendig vedlikehold"

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sig i fundamentene, og altanen fremstår som skjev.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fundamentene bør rettes opp og eventuelt forsterkes for å hindre videre sig og skjevhet i altanen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og mulig skade på konstruksjonen over tid.

• Fundamentering er en felles bygningsdel, det vises til sameie for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.











INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med laminat fra før 2015.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Fra egenerklæring: "Det er lagt nytt gulv i leiligheten. Men det ble gjort før jeg flyttet inn i mai 2015."

Vurdering av avvik:

• Overflatene har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis oppsvelling av skjøter i laminatgulvene.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å unngå ytterligere slitasje og potensiell skade på underliggende konstruksjon. Oppsvelling av skjøter kan indikere fuktpåvirkning, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på gulvet.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malt strie, og himlingene er med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflatene har en del slitasjegrad utover det man kan forvente.
Det er løs strie i skjøter og kanter på veggene.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres ved å reparere eller bytte ut løs strie og eventuelt male på nytt.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert estetisk kvalitet.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





Radon

Beskrivelse

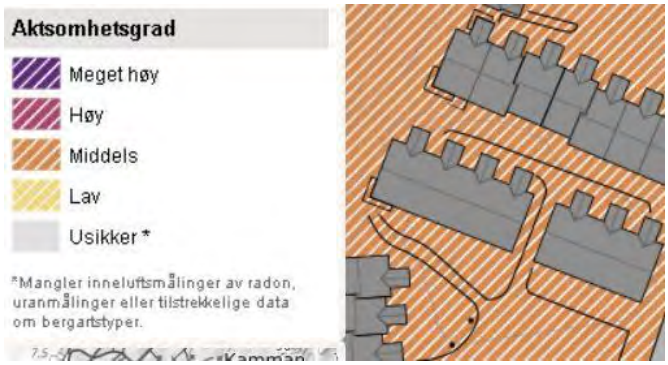
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad middels.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe fra byggeår. Det et tilkoblet en vedovn, sotluke ved ovn.
Ikke luftet brannmur, det er stråleskjerm på vedovn.
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.
Sist feid/ kontrollert 18.11.2024. Ikke utført tilsyn.
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og sotluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken på pipen, noe som øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette medfører brannfare og fare for liv og helse.

Det er heller ikke pusset ut bunn i sotlukeelementet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten.

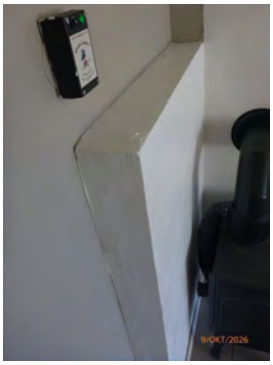
Bunnen i sotlukeelementet bør pusses ut for å sikre korrekt funksjon og redusere risikoen for opphopning av sot og glør, som kan føre til brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører av variert kvalitet.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ingen observasjoner eller opplysninger som tilsier at det finnes skadedyr og fuktkrevende insekter i boligen, da ei heller vesentlig svekkelse på konstruksjonen på grunn av aktivitet fra skadedyr.
Fra egenerklæring:
"Det har vært skjeggkre i leiligheten tidligere. Det er behandlet av skadedyrbekjemper og har ikke hørt fra leietaker at det er observert etter det."

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

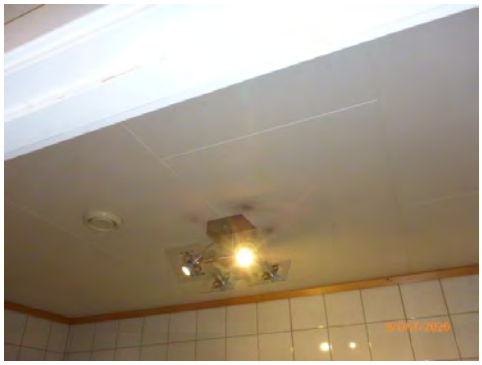
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg. Himlingen er utført med himlingsplater på innvendig tak.







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og uten fungerende lokalt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

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





Vannet renner ikke til sluket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk i gulvet under kabinett. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller ved døråpning i henhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er kun 10 mm fra sluket til flis ved dør, og det er ikke oppbrett av tettesjikt på terskelen. Lokalt fall mot sluket fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
Det var opprinnelig dusjvegger på badet.
Det benyttes tett kabinett, dette ble montert før 2015, og må alltid benyttes frem til man velger å renovere våtrommet.
Det er ikke kontrollert bak kabinett.
Det presiseres at dusjkabinett ikke er et tettesjikt ref. byggeforskrifter.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
Det benyttes tett kabinett, dette ble montert før 2015, og må alltid benyttes frem til man velger å renovere våtrommet.
Det er ikke kontrollert gulv/vegg under kabinett. Det presiseres at dusjkabinett ikke er et tettesjikt ref. byggeforskrifter.

• Benytt tett kabinett frem til rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

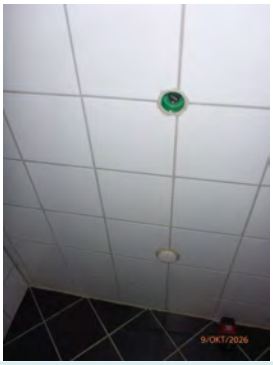
Våtrommet har innredning med underskap, to vasker, overskap med speil og belysning.
Det er montert toalett og dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin er pr. i dag blendet.

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg mellom bad og bod/vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10 vektprosent i bunnsvill.



10%

ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da rommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
På tegninger er dette definert som bod.
Dagens bruk er bod/vaskerom, rommet er vurdert ut fra dagens bruk.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malt strie og himling med himlingsplater på innvendig tak.

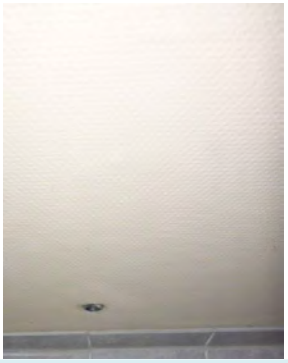
Vurdering av avvik:

• Veggene har ikke våtromsplater, men er kledd med malt strie. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, da malt strie ikke gir samme beskyttelse mot fukt som godkjente våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å ettermontere godkjente våtromsplater eller annen egnet fuktsikring på veggene for å redusere risikoen for fuktskader.

Manglende fuktsikring kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi skjulte skader og redusert levetid på veggene.



ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv uten varmekilde. Lokalt fall mot sluk er ca. 5mm.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Sokkelfliser ved bereder har sprekk i fuge mot gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000





ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet, men utførelsen er ukjent.
Utførelsen mellom gulv og vegg er også ukjent. Det er plastsluk i gulvet.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 8 mm.
Det er malt strie på vegg, og det er ukjent om dette er et malingssystem godkjent for bruk i våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at det vanntette sjiktet ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
Kvaliteten på membranen i gulvet er ukjent. Kvaliteten på veggmalingen er også ukjent.

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

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

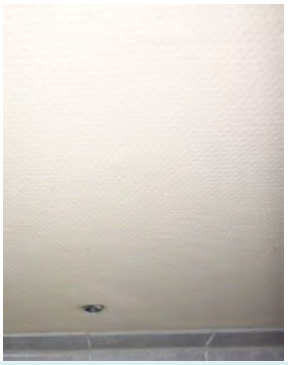
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







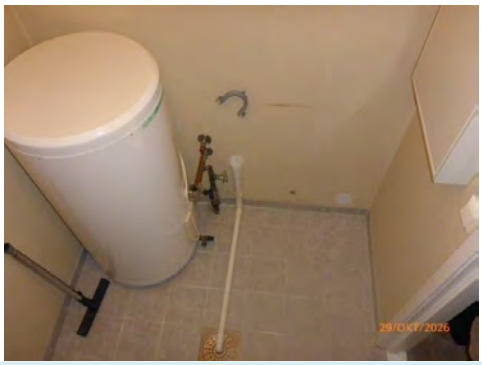


ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte) og tilluft under dør.



ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg mellom bad og bod/vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10 vektprosent i bunnsvill.
Ved fuktsøk på sokkelflis nede på vegg er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Tilstandsrapport



146 ved bereder



155 ved dør



10%

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum av stål. Det anbefales montert sprutplater på vegg over benkeplatene. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn fra ca. 2015. 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.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran på vaskerom/bod. Det er vannuttak ved inngangsdør, luke i vegg til rørkobling, ikke åpnet her.

Vurdering av avvik:

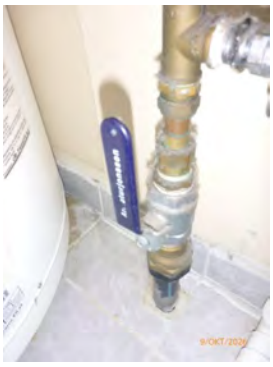
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er ikke benyttet veggbokser, og det er ikke tettet rundt rørgjennomføringen ut til kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
Det må utføres tetting rundt rørgjennomføringen ut til kjøkkenbenken, og det anbefales at arbeidet vurderes og utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000







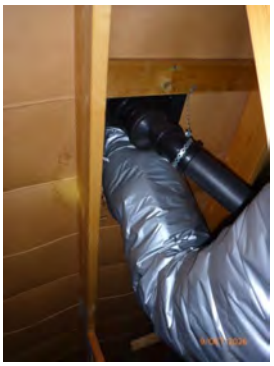
Åpnet ut i underskap på kjøkkenet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Staking via sluker og toalett.
Det er lufting til takhatt.



Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkkenventilator, bad og bod/vaskerom.
Mekanisk avtrekk plassert på kaldt loft.

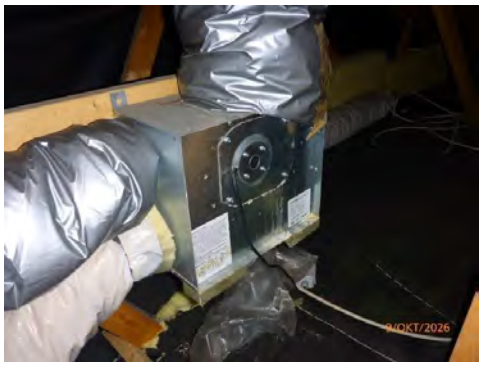
Vurdering av avvik:

• Avtrekkene er ført opp på kaldt loft til mekanisk avtrekksvifte.
Det er observert noe irr på enheten på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales kontroll og service på anlegget.
Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert funksjon, økt risiko for kondens og fuktskader på kaldloftet, samt mulig forringelse av inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 194 liters varmtvannstank. Denne er plassert på bod/vaskerom. Det er sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Elektrisk anlegg

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

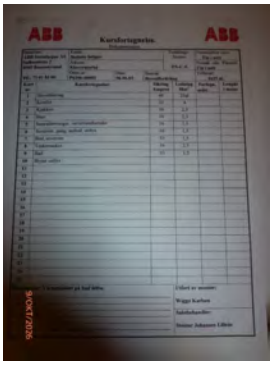
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

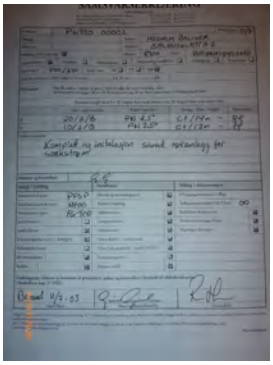
Tilstandsrapport

Installasjon opprinnelig fra byggeår.
Det er montert spotter i taket. Eier har nylig fått utført kontroll av disse , dette ble utført av elektriker.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.





Kursfortegnelse



Samsvarserklæring nybygg datert 11.07.2003

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er et brannslokkingsapparat fra 2022.
Det er røykvarsler med ukjent status.
Boenheten har rømningsvei ut via dører og vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

På kaldt loft er det synlig gips på vegg mot boenhet i vest, samt utlagt gips over to moduler inn mot den aktuelle boenheten. Det er ikke observert fuging mellom platene eller i overgangen mellom vegg og tak.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er røykvarsler med ukjent status.

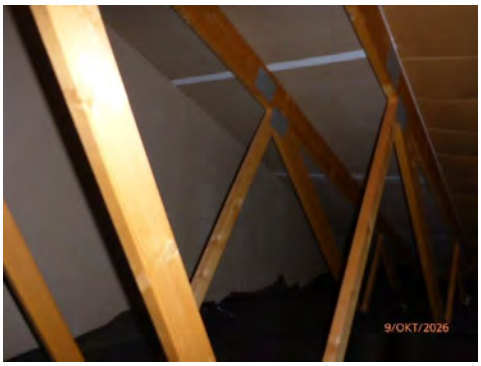
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
Det vises til sameie for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.







Tilstandsrapport

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er sentralstøvsuger i boenheten, denne er plassert på bod/vaskerom.
Starter ved enkel funksjonsprøving.

Vurdering av avvik:

• Sentralstøvsugere er ca. 24 år og har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurer av isolerte elementer. I bod er det synlig støpt dekke på grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fuget mellom ringmurselementene, noe som kan føre til trekk, nedbrytning og adgang for småkryp som maur o.l.

• Det er observert stedvis mangelfull tildekking av masser mot ringmurer. Dette fører til trekk inn under konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres tilstrekkelig fuging mellom ringmurselementene for å hindre trekk, nedbrytning av konstruksjonen og redusere risikoen for at småkryp som maur får adgang. Manglende fuging kan føre til fuktskader, varmetap og økt vedlikeholdsbehov.
Felles bygningsdel, det vises til sameie for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.

• Det bør etterfylles og tildekkes masser mot ringmurer for å hindre trekk inn under konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull tildekking er økt varmetap, risiko for fuktskader og redusert komfort i boligen.
Felles bygningsdel, det vises til sameie for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

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

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken på pipen, noe som øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette medfører brannfare og fare for liv og helse.

Det er heller ikke pusset ut bunn i sotlukeelementet.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

På kaldt loft er det synlig gips på vegg mot boenhet i vest, samt utlagt gips over to moduler inn mot den aktuelle boenheten. Det er ikke observert fuging mellom platene eller i overgangen mellom vegg og tak.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er røykvarsler med ukjent status.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

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

• Det må monteres ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten.

Bunnen i sotlukeelementet bør pusses ut for å sikre korrekt funksjon og redusere risikoen for opphopning av sot og glør, som kan føre til brannfare.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
Det vises til sameie for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsfordeling.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/74 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**2 200 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	19 460
Fradrag for andel felles gjeld	-	12 908
Konklusjon markedsverdi		**2 200 000**

Markedsvurdering

Det er pr. i dag variert tilgang på mindre selveide boenheter for denne prisklassen i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal. Sammenlignbare salg, 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.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringveien 21B ,8907 BRØNNØYSUND 71 m² 2003 2 sov	01-07-2025	2 150 000	**2 270 000**		2 270 000	**30 676**
2	Ringveien 31A ,8907 BRØNNØYSUND 56 m² 2003 1 sov	06-06-2024	1 600 000	**1 710 000**		1 710 000	**28 983**
3	Ringveien 19A ,8907 BRØNNØYSUND 75 m² 2003 2 sov	28-11-2023	1 800 000	**2 080 000**		2 080 000	**27 733**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Totale fellesutgifter pr. mnd. Forretningsfører opplyser ikke hva dette omfatter.	Kr.		39 816
Fra kommunen: Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 13.112,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.		13 112
Lite abonnement 140 l dunk kr 6 318,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.		6 318
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**59 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	730 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 400 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

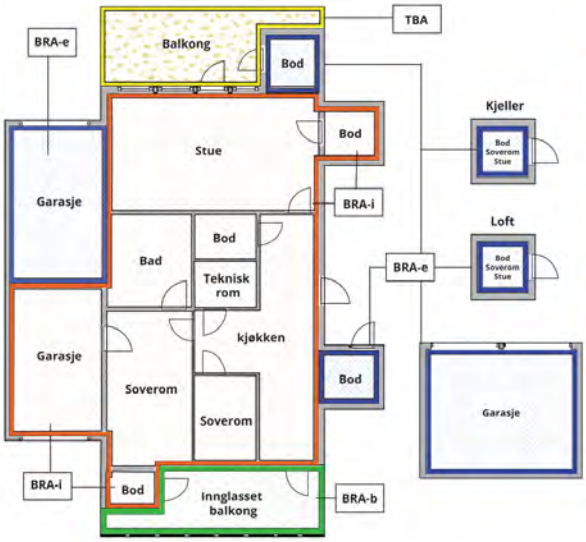
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74	5		79	20
SUM	**74**	**5**			**20**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad/vaskerom, vaskerom/bod, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra matrikkel. Godkjent dato 24.09.2002.
Igangsatt dato 21.11.2002.
Tatt i bruk dato 01.09.2003.
Det finnes tegninger datert 23.05.2002 samt ferdigattest datert 01.10.2003.
Det vises til rekvirent for meglerpakke og kontroll opp mot denne.

Nyere håndverkstjenester

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

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Kine Beate Lund	Kunde
29.10.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Kine Beate Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	163		9	11042.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringveien 23 A

Hjemmelshaver
Lund Kine Beate

Kommentar
Det vises til oppdragsgiver for årsregnskap, årsmøteprotokoll, revisjon ved ALFA REVISJON AS, regnskap og budsjett. vedtekter, husordensregler, ajourført gjeld/formue med videre.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
245 - Ringveitunet Sameie	1 / 38	Agio Forvaltning	995334135

Felles formue
Kr. 19 460 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 12 908 17.09.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert bo-området, området er fortsatt i vekst. Det er ca. 1 km til nærmeste dagligvarehandel, ca. 2,2 km til Salhus skole og ca. 3,5 km til sentrum.
Området oppfattet som barnevennlig. Det er også barnehage i gata.

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

Planidentifikasjon 2002001
Plannavn Reguleringsplan Kløvermarka
Ikraftredelsesdato 30.01.2002
Lovreferanse PBL 1985 eller før
Formål Boliger
Feltbetegnelse B 9. 40 % BYA.
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Felles tomt for sameiets 38 seksjoner. Plen, asfalterte arealer, parkering med videre. Egen P-plass for seksjonen, gjesteparkering på eiendommen. Gruset gangsti fra parkering i sør frem til hovedinngang mot nord.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP747806.10.1.			

Kommentar
Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2026		Gjennomgått	7	Nei
Feierapport	05.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	02.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører	17.09.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	23.05.2002		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	01.10.2003		Gjennomgått	1	Nei

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2257
Addresse	Ringveien 23A		
Postnr.	8907	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Kine Beate Lund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca. 7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er lagt nytt gulv i leiligheten. Men det ble gjort før jeg flyttet inn i mai 2015.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terasse/veranda er selvstendig vedlikehold. Ellers ytre vedlikehold dekkes av sameie.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært skjeggkre i leiligheten tidligere. Det er behandlet av skadedyrbekjemper og har ikke hørt fra leietaker at det er observert etter det.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 oppdragsinngåelse 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.09.2026

Signert av *Kine Beate Lund*

Initialer selger:
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER
FOR RINGVEITUNET SAMEIE
(organisasjonsnummer 995 334 135)

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den
10.03.2009
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.
Siste endret i sameiermøte den 18.06.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ringveitunet sameie, og har gårdsnummer 106 og bruksnummer 163 i Brønnøy kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.05.2009.

Sameiet består av 38 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.05.2009.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RAḊERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Sameiets forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til aʚ bruke sin bruksenhet og rett til aʚ benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i aʚ bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Hver seksjon har én oppstillingsplass til bil på fellesparkeringen. Det er ikke tillatt aʚ parkere biler på stikkveiene til de enkelte byggene. Det skal være fri passasje for utrykningskjøretøy etc. Gjesteparkering på fellesparkeringen er tillatt i kortere tidsrom.Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.Sameierne plikter aʚ følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Sameier/bruker av seksjonen kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameieren har plikt til aʻholde boligen, og andre rom og annet areal som hørertil boligen forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

(2) Det påligger den enkelte sameier aʻbesørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, apparater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask og innvendige flater som tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten saʻlangt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(4) Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.Sameieren er ansvarlig for aʻholde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser ogandre arealer seksjonseieren har enerett til aʻbruke.

(6) 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 karmer.

(7) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal ogsårense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(8) Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og atdette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(9) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(10) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, pliktersameieren straks å sende melding til sameiet, ved styret, om dette.

(11) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap somfølger av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt pliktenikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skalsameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygg inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikeholdfra sameiet.

(6) Ved skader eller vedlikehold som faller inn under sameietets forsikring gjelder egne regler(se forsikringens regler og pkt. 10 vedrørende erstatningsansvar og bruk av forsikring rundt dette).

3.3 Fellesarealer

(1) Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

(2) Sameierne forventes å delta på høst- og vårdugnad i regi av sameiet hvert år. Klarer sameier ikke å delta på dugnad, varsles en representant i styret så snart som mulig. Styret kan gi alternative oppgaver som sameier kan gjøre ved en senere anledning, inntil tilsvarende arbeidsmengde som dugnaden(e) ellers ville tatt. Styret kan leie inn hjelp til resterende arbeid. Kostnadene med dette kan fordeles på sameiere som ikke har deltatt på dugnad.

(3) Det skal tildeles midler til forskjønnelse av fellesarealer i from av innkjøp av blomster, plantejord og annet relevant materiell for å vedlikeholde arbeidet. Dette arbeidet blir sett på som dugnadsarbeid og sameiere som påtar seg arbeidet med forskjønnelse av fellesarealer vil kunne få fritak fra annet dugnadsarbeid.

4. FELLESKOSTNADER

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

(2) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller,slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

(3) Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

(4) Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraftetter en måneds varsel. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(5) For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkeltesameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26 første ledd.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

7. SAMEIERMØTET

7.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tosameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal styret gi skriftlig beskjed til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de saker som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag sometter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektens punkt 7.3 (1).

(4) Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut tilalle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

(5) Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikkeinnkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

7.4 Saker som skal behandles på sameiermøtet

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

- Valg av styremedlemmer

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.5 Deltakelse på sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

7.6 Møteledelse og protokoll

(1) Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annenmøteleder, som ikke behøver å være sameier.

(2) Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og allevedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7.7 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

7.8 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 7.4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak iandre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etterforholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterendebruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører ellerskal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annetformål,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg forsameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtaksom innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

8. STYRET

8.1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to andre medlemmer med 1varamedlem. Styremedlemmer må være sameiere og myndig.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlem velgesfor ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styre velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningenav sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret omikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

(4) Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge enmøteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av deframmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

8.4 Representasjon og fullmakt

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet utad og tegner sameiets navn.

8.5 Godtgjørelse for styrets arbeid

Styrehonorar: styreleder 10 000,- pr år og styremedlemmer 5 000,- pr år. Beløp utbetales etteravholdt sameiermøte etterfølgende år etter valget av styreleder og styremedlem.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

(1) Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål somvedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg omsalg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av og farger på markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, med unntak av farge på ytterdør som sameier selv kan bestemme.

(2) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Montasje av varmepumpe er tillatt så lenge montasjeveiledning blir fulgt og overholdt. I tillegg må «Ringveitunet Sameie Skjema 1 – Instruks Varmepumpe» følges. Skjema «Varmepumpe» med underskrift fra naboer overleveres styret før montering. Avdekkes brudd på instruks vil varmepumpe bli demontert på sameiers regning.

Sameier kan montere platt uten sameiermøtets godkjenning, men må utvise skjønn ovenfor naboer og rådføre seg med styret i forkant av igangsetting. Skjema «Ringveitunet Sameie Skjema 2 – Instruks platting på fellesområde» underskrives av deg og overleveres styret.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om

skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

13. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagsiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 5 100	Kr 7 700	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 næringseiendom, 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. Garantiordningen 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 Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning 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 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 | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

BUDSKJEMA

Eiendommen	Ringveien 23A – 1813/106/163/0/9

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

	Bud	kr	
+	2,5 % dokumentavgift	kr	
+	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+	Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
		kr	

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

Bank	Saksbehandler

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

Annen akseptfrist

…… den …... / …… 2026

……
underskrift

……
navn med blokkbokstaver

……
adresse

……
telefon

……
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes Advokatfellesskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund, epost: rakvaag@advokatenehla.no