



aktiv.

Lerkeveien 1B, 8907 BRØNNØYSUND

**SALHUS | Del av vertikaldelt  
2-mannsbolig over to plan med 3  
soverom | Balkonger i øst og vest |  
Garasjedel og utebod**



Eiendomsmegler MNEF

## Elin Edblad

**Mobil** 452 36 599

**E-post** elin.edblad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 515 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 766 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 14 872,-  
**Selger:** Anna Lorentsen Olsen  
Karl-Magne Laukøy Aspaas

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 114/134 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 702.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 105, bnr. 810  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1805260020

# SALHUS | Del av vertikaldelt 2-mannsbolig over to plan med 3 soverom | Garasjedel

Velkommen til Lerkeveien 1B

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig som ble oppført i 2017. Praktisk planløsning, store vindusflater og godt gjennomlys. 1. etg. inneholder entre, bad, teknisk rom og 3 soverom. Hovedsoverommet er på ca. 12 m<sup>2</sup> med utgang til luftebalkong, de to andre soverommene er på ca. 7 m<sup>2</sup>. 2. etg. inneholder en stue på ca. 30 m<sup>2</sup> og kjøkken. Fra stuen er det utgang til både østvendt- og vestvendt balkong. Det er montert en Nordpeis ovn med sideglass. Kjøkkendelen har god plass for spisestue. Innredning fra Nygaard kjøkken med profilerte lysegrå fronter og integrerte hvitevarer.

Sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet. Halvpart av garasje oppført i 2018 med elektrisk port. Delt med lettvegg.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 37  |
| Tilstandsrapport .....  | 43  |
| Budskjema .....         | 131 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 114 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 134 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

Inneholder: Hall m/trapp, bad, vaskerom og 3 soverom.

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

Inneholder: Sportsbod.

TBA: 15 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

Inneholder: Stue, kjøkken og spisestue.

TBA: 22 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

Inneholder: Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje: Andelen benytter halvparten av garasjen som utgjør ca. 15 m<sup>2</sup>.

### Tomtestørrelse / tomtetype

702.3 m<sup>2</sup> / Eiet

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelrapport. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomten er opparbeidet med plen i nordøst, samt gruset innkjørsel og foran inngangspartiet/garasjen.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger på Salhus boligfelt i Salhusmarka Nord. Boligfeltet består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger. Noe byggevirksomhet i området. Kort vei til fotballbane, lekeplass, matbutikker, møbelbutikk, Europris, treningssenter på Salhus, samt gangavstand til turområder og sjø. Området oppleves som barnevennlig. Det er ca. 2,5 km til Brønnøy sentrum med alle sentrumsnære fasiliteter. Det er ca. 1 km til Brønnøy barneskole avd. Salhus.

### **Adkomst**

Adkomst til eiendommen fra asfaltert privat vei (Bokfinkveien), kommunen har ikke overtatt vei fra utbygger pr. d.d. Boligen har inngangsparti mot vest.

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

### **Bygningssakkyndig**

Gøran Heimen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Iht. tilstandsrapport:

Plass-støpt dekke og isolerte ringmurer. Taktekkingen er av betongtakstein. Vindskier, kasser, hengbord og vannbord er i tre. Takrenner, nedløp, pipehatt, stige og plattform er utført i metall. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er gang- og oppholdsarealer under alle takflater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har en malt hovedytterdør med smårutet glass, samt en slett boddør uten glass. Det er tre altandører i tre med tolags glass. 1. etasje har veranda i tre ved hovedinngang mot øst. Veranda i tre mot øst med adkomst fra soverom. 2. etasje har veranda i tre over bod i vest med adkomst fra stue, samt veranda i øst med adkomst fra stue. Det er ett trinn og tre nivåer: bakke,

trinn og dekke ved hovedinngangen.

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.

Garasje:

Støpt dekke med ringmur av forskalingsblokk. Fallforhold gulv er ikke vurdert. Vegger med liggende kledning. Saltak med profilerte metallplater og undertak. Kasser, vindskier, hengbord og vannbord i tre. Leddport i metall med portåpner, en port i felles garasjen. Strøm til bygget som er skilt mellom andelene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Verditakst**

Kr 1 250 000,-

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Skade på lamellgardin. Missfarget parti på badservant.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innhold**

Overbygd inngangsparti med vestvendt veranda og inngang til utebod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Uteboden er isolert, samt at det er montert stikk og lys. Du kommer inn til en romslig gang med adkomst til bad, vaskerom/teknisk rom, 3 soverom og trapp opp til 2. etasje. Gangen har flislagt gulv hvor deler av gulvet har varmekabler (nærmest inngangen). Praktisk skyvedørsgarderobe med innredning.

Soverommet som ligger til høyre når du kommer inn, samt det soverommet som ligger mot øst er begge på ca. 7 m<sup>2</sup>. Hovedsoverommet er på ca. 12 m<sup>2</sup>, skyvedørsgarderobe med innredning. Her er det også utgang til en østvendt luftbalkong.

Badet har flislignende våtromsplater på vegger, samt flislagt gulv med varmekabler. Det er montert vegghengt toalett med Geberit sistene, dusjkabinett med sluk under og baderomsinnredning på 120 cm. Lysegrå profilert innredning med heldekkende servant, underskap, overskap, speil og belysning. Vindu på badet som gir godt naturlig

lys.

Etasjen inneholder også en praktisk vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv og varmekabler. Det er montert opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg, rør-i-rørskap, sentralstøvsugeranlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og sluk i gulvet. Mulighet for ekstra oppbevaring.

2. etasje inneholder en lys og romslig stue på ca. 30 m<sup>2</sup>. Stuen har store vindusflater og godt gjennomlys. Det er montert en Nordpeis ovn med sideglass som sørger for god oppvarming og koselig stemning. Det er også montert lyssinne i taket med dimming. Utgang til en østvendt balkong hvor du har morgen/formiddagssol, samt utgang til en vestvendt balkong med ettermiddag/kveldssol. Begge balkongene har levegg mot nord. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet som gir en god romfølelse i etasjen.

Kjøkkendelen har god plass for spisestue. Innredning fra Nygaard kjøkken med profilerte lysegrå fronter og laminert benkeplate. Et overskap med glassfront og lys. Det er lagt Kitchen Board mellom benk og overskap. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Røros hetta ventilator over steketopp med avtrekk ut.

I stuen er det himlingsluke til loft men her ligger det kun ventilasjonsrør og isolasjon så ikke mulig å gå opp/lagre noe.

Garasje oppført i 2018:

Det er montert elektrisk portåpner på garasjen samt mulighet for nøkkel ved strømbrydd på porten. Garasjen er uisolert og delt med lettvegg.

### **Standard**

Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet. Filter skal byttes nå i mars.
- Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert på vaskerommet, som har sluk i gulvet.
- Trykktankene ble byttet i 2023. Berederen er tilkoblet fast strømuttak.
- Sikringsskapet er plassert på vegg i hall.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann spruter på ringmuren samt på deler av treverket på altanen mot øst. Fra feier i meglerpakken: "Kommentar: Vi har ingen registrerte fyringsanlegg på denne adressen."

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Dekkebordene er montert for tett, noe som kan medføre redusert drenering og økt risiko for fuktskader. Det er betydelig slitasje på håndløperen. Verandaen i vest har et tilnærmet flatt tak over boden. Det har ikke vært mulig å kontrollere oppbygningen av dette taket grunnet manglende adkomst.

Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig

Overflater med små avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noen løse fliser i hallen ved inngangsdøren. Det er en del merker på veggene etter oppheng av bilder, pynt o.l. Det er et lite svimerke i himlingen på spisestuen. Det er et lite svimerke på et vindu i stuen mot nord.

Pipe og ildsted: Fra feier i meglerpakken: kommentar: Vi har ingen registrerte fyringsanlegg på denne adressen.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Luftespalte under dører er kun ca. 5-8 mm. Ukjent om anlegget er prosjektert med så små luftespalter under dør.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Elementskjøter er ikke fuget. Dette gir fukt, nedbryting fra sollys og adkomst for småkryp som maur ol.

Våtrom

Overflater vegger og himling (bad): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i yttervegg ved dusj.

Overflater gulv (bad): Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Lokalt fall rundt sluk er målt fra 3mm til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

dørterskelen er 18.

Sluk, membran og tettesjikt (bad): Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger godt under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilliggende konstruksjoner (bad): Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Ved fuktsøk på vegg ved dusjkabinett er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Tilliggende konstruksjoner (vaskerom): Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Ved fuktsøk på vegg ved skyllekar, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

#### Kjøkken

Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد. Det er en liten skade på benkeplaten samt et skrapemerke på kjøkkeninnredningen.

#### TG3 (store eller alvorlige avvik):

##### Utvendig

Snøfanger: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for personskade eller materielle skader som følge av snø- og isras fra taket, spesielt siden det er gang- og oppholdsarealer under alle takflater. Det anbefales at borettslaget foretar en nærmere tilstandsvurdering og innhenter kostnadsoverslag for nødvendige tiltak.

#### TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

##### Utvendig

Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke adkomst til kaldt loft ved befaring, da innvendig himling består av en plassbygget sekundærhimling med takluke plassert her. Det er ikke etablert isolert luke i den isolerte bygningsdelen for adkomst til kaldt loft. Det er ikke kjent om kaldt loft er luftet eller ikke, da dette ikke lot seg kontrollere. Over boden i vest er det et tilnærmet flatt tak uten adkomstmulighet for kontroll av oppbygning. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er trinn ved hovedinngangen, og det bør etableres støtte eller rekkverk for å ivareta sikker bruk.
- Det er ingen adkomst til kaldt loft for visuell kontroll av brannskille.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Medfølger ikke i handelen:

- TV veggfeste på stuen
- Frysenskap i utebod

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

### **Hvitevarer**

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

Integrerte hvitevarer:

- Siemens platetopp (induksjon), komfyrvakt montert
- Electrolux stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er mulighet for internett og kabel-tv. Selger må selv ta kostnadene for installasjon og egne abonnement da dette ikke er inkl. i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkering i halvpart av fellesgarasje, delt med lettvegg. Garasjen er uisolert med elektrisk port og portåpner. Gruset innkjørsel og gårdsplass foran 2-mannsboligen og garasjen.

Lading av El-bil/Hybrid:

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

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP0000902629

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet. Varmekabler i deler av gangen, vaskerom/teknisk rom og bad. Montert vedovn på stuen med isolert stålpipeline.

Innhentet opplysning fra piper og ildsted.

Antall i bruk: 0

Kommentar: Vi har ingen registrerte fyringsanlegg på denne adressen.

Selger har bestilt kontroll av ildsted og feiing 25.03.2026.

- Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

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

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 250 000,-

### Omkostninger kjøper

1 250 000,- (Prisantydning)

---

2 515 000,- (Andel av fellesgjeld)

---

3 765 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

18 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 766 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 783 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 786 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

I fra kommunen opplyser de om dette: NB! Vedlagt skatteseddel for eiendomsskatt er for hele eiendommen samlet, altså både Lerkeveien 1A og 1B. I summen for kommunale avgifter ovenfor, har jeg derfor ilagt halve eiendomsskatten, da boligene

1A og 1B er like store og har lik andel av eiendomsskatten.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 077 059,- for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 308 234,- for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Oppgitte felleskostnader er pr. 13.02.2026

Felleskostnader: 3 542,-

A-konto rente: 11 330,-

Inkl. i felleskostnader: Betjening av andel fellesgjeld (renter), bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, driftsutgifter, avsetning til vedlikehold m.m.

Beløpet er opplyst av forretningsfører og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 14 872,-

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca. 5.915,- per måned for denne boligen.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 515 000,-

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

13.02.2026

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 11 330,-

**Andel fellesformue**

Kr 30 530,-

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Svaleveien Borettslag

**Organisasjonsnummer**

914346614

**Andelsnummer**

7

**Om borettslaget**

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

sammenheng med denne. Det består av 7 leiligheter og ligger Brønnøy kommune.

Borettslaget ligger i Brønnøy kommune og har forretningskontor i Rana kommune. Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

Styreleder: Heidi Holm

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12136750699, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 13.02.2026: 13 990 000

Andel av saldo: 2 515 000

Første termin: 30.06.2019

Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 31.12.2048)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 5 915,- per måned for denne boligen.

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept. Dersom forkjøpsrett benyttes påløper det forkjøpsrettsgebyr som dekkes av den forkjøpsrettsberettigede.

1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Ervervet av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig for laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenningen blir gitt og må videreselge boligen for egen regning dersom godkjenningen ikke blir gitt.

### **Vedtekter/husordensregler**

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 09.04.2025:

- Informasjon fra styret.
- Årsregnskap for 2024 med revisors beretning: Årsregnskapet godkjennes.
- Valg av styremedlemmer og valgkomite: Generalforsamlingen velger Helgeland revisjon som revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret: Det utbetales ikke styrehonorar.

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene. Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

### **Dyrehold**

Iht. vedlagte vedtekter for borettslaget er det vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 105, bruksnummer 810 i Brønnøy kommune. Andelsnr. 7 i Svaleveien  
Borettslag med orgnr. 914346614

### **Offentligrettslig pålegg**

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1813/105/810:

13.12.2016 - Dokumentnr: 1156255 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1813 Gnr:105 Bnr:3

23.01.2020 - Dokumentnr: 2021655 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1813 Gnr:105 Bnr:830

Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Tomannsbolig

Det foreligger ferdigattest for tomannsboligen, datert, 13.07.2018.

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

Kommunen har levert tegninger i meglerpakken. Disse er datert 04.02.2013.

- Bod/teknisk på tegning benyttes som vaskerom/teknisk.
- Terrasse ved hovedinngang er noe større enn vist på tegning.
- Altan 1. etg øst er ikke inntegnet.

Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen. I matrikkelrapporten står det i bygningsstatus at det er frittatt søknadsplikt, datert 18.03.2019. Det foreligger ikke tegninger.

Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggesgodkjente tegninger og ferdigattest er mottatt, kontrollert og godkjent hos Brønnøy Kommune. Søknadspliktige, interne forandringer i leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.07.2018.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via privat vei. Kommunen har ikke overtatt vei fra utbygger pr. d.d.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger (B1.13) bebyggelse oppført som rekkehus i en eller to etasjer type A med BYA=50%. Reguleringsplan for Salhusmarka Nord med planID: 2000001. Det er regulert inn flere boliger i vest for eiendommen og det er påbegynt oppføring av enebolig vest for denne enheten. Veien er regulert til offentlig formål, men veggrunnen er formelt ikke overtatt av kommunen ennå.

Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider.

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken.

### **Adgang til utleie**

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil tre år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Reglene fastsettes jfr. Borettslagsloven.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Avklares i forbindelse med budgivning.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse kan ikke finne sted før eventuell vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart og godkjennelse av kjøper foreligger eventuelt at kjøper er godkjent etter loven. I tillegg må medlemsavgift/innmeldingsavgift i Helgeland BBL være registrert innbetalt før overtakelsen kan finnes sted. Innmeldingsavgift er p.t. kr. 800,-. Ta kontakt med Helgeland BBL for innmelding.

Fellesutgifter blir avregnet av Helgeland BBL på overtakelsestidspunktet.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Selgers egenerklæringsskjema, datert 16.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 03.03.2026
- Plan- og fasadetegninger
- Ferdigattest 2-mannsbolig
- Boliginformasjon
- Årsberetning og protokoll fra generalforsamling i 2025
- Vedtekter
- Info om forkjøpsrett
- Grunnkart
- Ledningskart
- Reguleringsinformasjon
- Energiattest

Pga. plassmangel i salgsoppgaven foreligger ikke den komplette energiattesten. Denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](https://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon 1,85 % av salgssum, minimum kr. 70 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 13 800,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

**Ansvarlig megler**

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

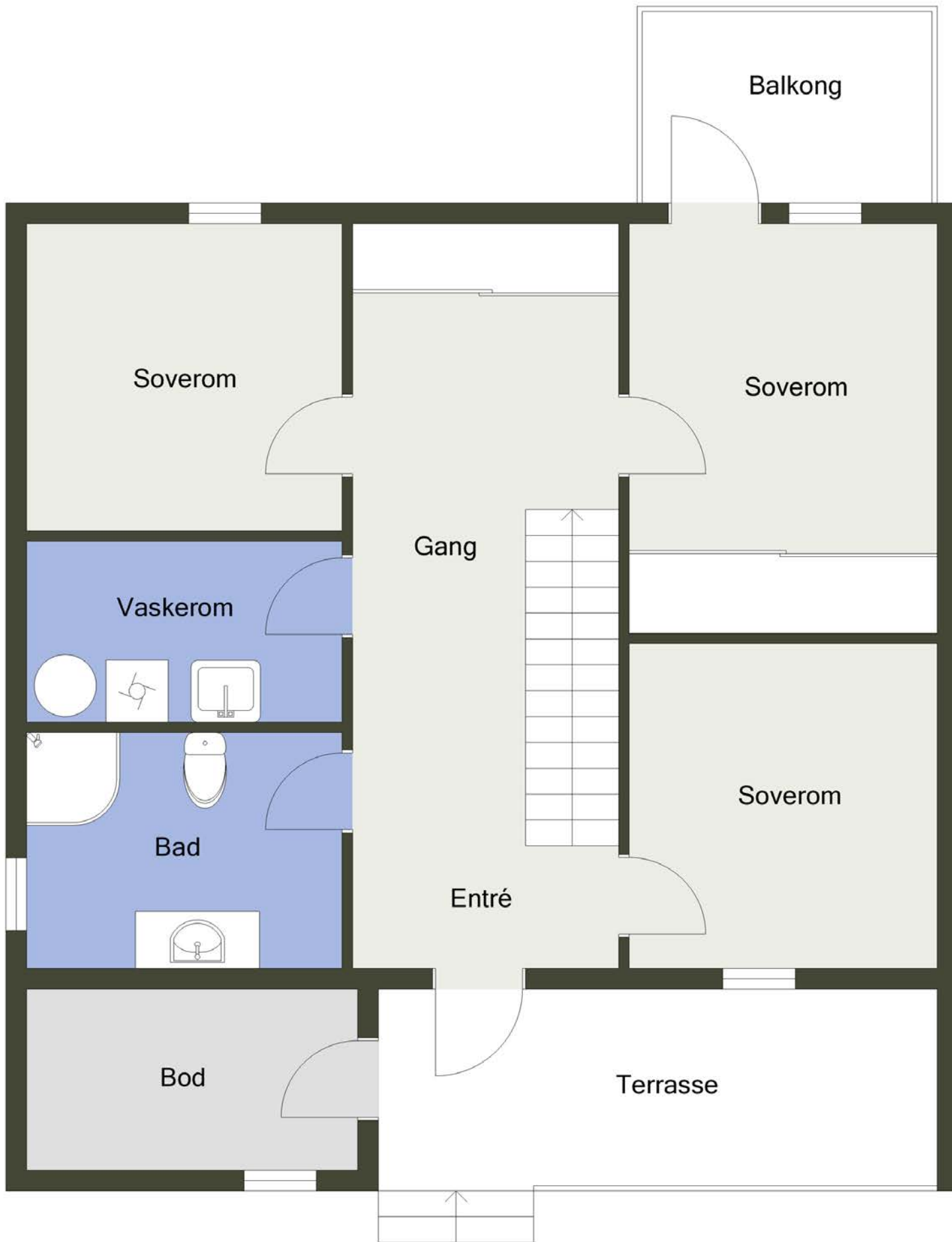
**Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580  
Storgata 58,

**Salgsoppgavedato**

25.03.2026



























# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Karl-Magne Laukøy Aspaas

Anna Lorentsen Olsen

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lerkeveien 1B

8907 BRØNNØYSUND

1813-105/810/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Skade på lamellgardin.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lerkeveien 1 B, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 105, bnr. 810

 Andelsnummer 7

## Markedsverdi

**1 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m<sup>2</sup> BRA-i: 114 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20320-1782

Eiendomsverdi ref nr: GP8554

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopdrag 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 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

Det aktuelle bygget er oppført som en vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan.

Bygget er tatt i bruk for ca. 8 år siden i 2018.

Det nevnes spesielt forutsatt fortsatt bruk av dusjkabinett, dimisjonering luftepalter under dører, lukkede flater i gulv, vegger og tak, samt kaldt loft uten adkomst for kontroll.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostander, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vindskier, kasser, hengbord og vannbord er i tre.

Ingen synlige skader ble observert.

Det var ikke nedbør ved befaring, og takteking m.m. er ikke funksjonstestet. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.

Takrenner, nedløp, pipehatt, stige og plattform er utført i metall.

Det var ikke nedbør ved befaringen, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er gang- og oppholdsarealer under alle takflater.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Ingen skader eller avvik ble observert ved befaring.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har en malt hovedytterdør med smårutet glass, samt en slett boddør uten glass.

Det er tre altandører i tre med tolags glass.

1. etasje har veranda i tre ved hovedinngang mot øst.

Veranda i tre mot øst med adkomst fra soverom.

2. etasje har veranda i tre over bod i vest med adkomst fra stue, samt veranda i øst med adkomst fra stue.

Det er ett trinn og tre nivåer: bakke, trinn og dekke ved

hovedinngangen.

Tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater, og innvendige tak har himlingsplater. Overflatene har normal slitastegrad i forhold til alder.

Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er et støpt dekke.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Boligen har en innvendig trapp i tre mellom etasjene.

Innvendig har boligen profilerte, hvite lettører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring og sjekkliste.

Tidligere eier opplyste i 2022 at rommet er utført i henhold til TEK17.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, jf. uavhengig kontroll.

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning.

Det er montert toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

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

Det er yttervegg og vaskerom bak dusj.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tidligere eier opplyste i 2022 at rommet er utført i henhold til TEK17.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, og det er etablert fall mot sluket.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, jf. uavhengig kontroll.

Det er montert skyllekar på vegg, og rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

Det er tilstøtende bad på vegg ved skyllekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Induksjonstoppen er fra 2024.

Det er montert sprutplater på vegg mellom over- og underskap. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i

# Beskrivelse av eiendommen

verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Det er ikke adkomst til kaldt loft for kontroll av lufting. Eier opplyser at det ikke er symptomer på at dette ikke er i orden. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet. Filter skal byttes nå i mars. Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert på vaskerommet, som har sluk i gulvet. Trykktankene ble byttet i 2023. Berederen er tilkoblet fast strømuttak. Sikringsskapet er plassert på vegg i hall.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Det ble ikke gjort visuelle observasjoner ved befaring som indikerer negative avvik av betydning i byggegrunnen. Plass-støpt dekke og isolerte ringmurer.

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

[Gå til side](#)

Trinn ved hovedinngang mangler støtte. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre. Rekkverk på altaner er rundt 90 cm høyt.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 134 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 119 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 750 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Kommunen har levert tegninger i meglerpakken. Disse er datert 04.02.2013.

Bod/teknisk på tegning benyttes som vaskerom/teknisk.

Terrasse ved hovedinngang er noe større en vist på tegning.

Altan 1.et øst er ikke inntegnet.

Vedlagt i meglerpakken, byggetillatelse 11.08.2016.

Vedlagt i meglerpakken, matrikkelbrev med

igangsettingstillatelse 24.08.2016

Vedlagt i meglerpakken, ferdigattest 13.08.2018

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eneste informasjon om garasjen finnes i matrikkelbrevet vedlagt i meglerpakken.

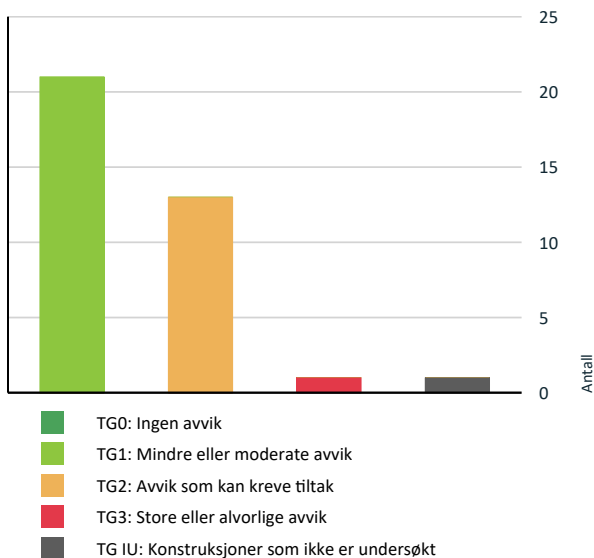
Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsstatus: Fritatt for søknadsplikt

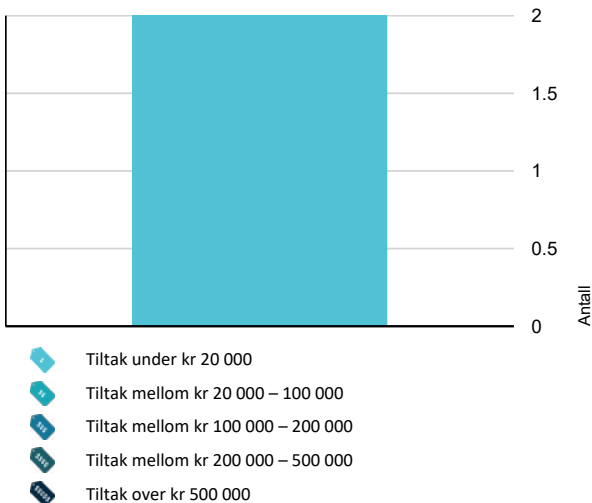
Datoer: Fritatt for søknadsplikt: 18.03.2019

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater med små avvik [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Byggetillatelse 11.08.2016. 2016. Tatt i bruk i 2018.

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Normalt

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vindskier, kasser, hengbord og vannbord er i tre. Ingen synlige skader ble observert. Det var ikke nedbør ved befaring, og takteking m.m. er ikke funksjonstestet. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp, pipehatt, stige og plattform er utført i metall. Det var ikke nedbør ved befaringen, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takvann spruter på ringmuren samt på deler av treverket på altanen mot øst.

Fra feier i meglerpakken: "Kommentar: Vi har ingen registrerte fyringsanlegg på denne adressen."

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på ringmur og treverk på altanen mot øst.

For ytterligere kontroll og risikovurdering av takstige, kontakt stedlig brann- og feietilsyn.

Felles bygningsdel – det vises til borettslaget for videre tilstandsvurdering og kostnader.

# Tilstandsrapport



## Snøfanger

### Beskrivelse

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er gang- og oppholdsarealer under alle takflater.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er observert snø fra takras på altanene mot øst og vest.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for personskade eller materielle skader som følge av snø- og isras fra taket, spesielt siden det er gang- og oppholdsarealer under alle takflater.

Det anbefales at borettslaget foretar en nærmere tilstandsvurdering og innhenter kostnadsoverslag for nødvendige tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Ingen skader eller avvik ble observert ved befarings.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.



## TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er ikke adgang til kaldt loft ved befarings, da innvendig himling består av en plassbygget sekundærhimling med takluke plassert her. Det er ikke etablert isolert luke i den isolerte bygningsdelen for adgang til kaldt loft.

Det er ikke kjent om kaldt loft er luftet eller ikke, da dette ikke lot seg kontrollere.

Over boden i vest er det et tilnærmet flatt tak uten adgangsmulighet for kontroll av oppbygning.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres adgang til kaldt loft ved å montere isolert inspeksjonsluke, slik at tilstand og eventuell lufting kan kontrolleres.

For det flate taket over boden i vest bør det innhentes dokumentasjon på oppbygning og utførelse, da manglende tilgang og dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og risiko for skjulte skader.

For felles bygningsdeler og bærende konstruksjoner bør borettslaget kontaktes for ytterligere tilstandsvurdering og avklaring av eventuelle kostnader. Manglende kontroll og dokumentasjon kan medføre økt risiko for uoppdagede feil eller skader.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



# Tilstandsrapport

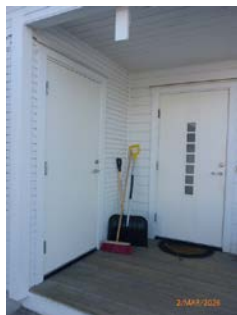


## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør med smårutet glass, samt en slett boddør uten glass.

Det er tre altandører i tre med tolags glass.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

1. etasje har veranda i tre ved hovedinngang mot øst. Veranda i tre mot øst med adkomst fra soverom.

2. etasje har veranda i tre over bod i vest med adkomst fra stue, samt veranda i øst med adkomst fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekkebordene er montert for tett, noe som kan medføre redusert drenering og økt risiko for fuktskader.

Det er betydelig slitasje på håndløperen.

Verandaen i vest har et tilnærmet flatt tak over boden. Det har ikke vært mulig å kontrollere oppbygningen av dette taket grunnet manglende adkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

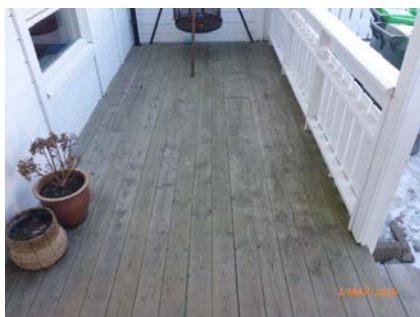
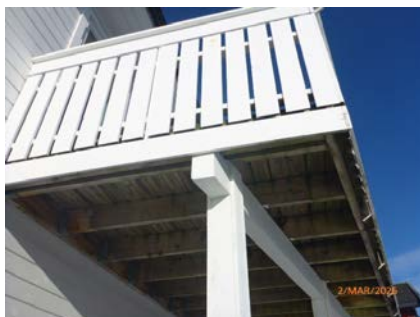
# Tilstandsrapport

Dekkebordene bør vurderes for utbedring slik at dreneringen forbedres, for å redusere risikoen for fuktskader.

Håndløperen bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og redusert sikkerhet.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av verandaen i vest, samt innhente dokumentasjon på oppbygningen av det flate taket over boden, da manglende kontroll gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand og øker risikoen for skjulte skader.

Kostnader og videre tiltak bør vurderes av borettslaget etter nærmere tilstandsvurdering.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er ett trinn og tre nivåer: bakke, trinn og dekke ved hovedinngangen.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir gjennomført i tide, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater, og innvendige tak har himlingsplater. Overflatene har normal slitasjegrad i forhold til alder.

Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

## TG 2 Overflater med små avvik

### Beskrivelse

Stedvis er det noen avvik som bør vurderes utbedret.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noen løse fliser i hallen ved inngangsdøren.

Det er en del merker på veggene etter oppheng av bilder, pynt o.l.

Det er et lite svimerke i himlingen på spisestuen.

Det er et lite svimerke på et vindu i stuen mot nord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktene bør vurderes utbedret for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse av overflatene.

Kostnader for utbedring vil variere avhengig av egen kompetanse og valgt omfang på renoveringene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er et støpt dekke.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra feier i meglerpakken:

Kommentar: Vi har ingen registrerte fyringsanlegg på denne adressen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på registrering og godkjenning av fyringsanlegg fra det lokale brann- og feiervesenet. Manglende registrering og dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er forskriftsmessig utført og godkjent, noe som kan innebære økt risiko for brann eller feil bruk.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en innvendig trapp i tre mellom etasjene.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte, hvite lettdører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring og sjekkliste.

Tidligere eier opplyste i 2022 at rommet er utført i henhold til TEK17.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i yttervegg ved dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør alltid benyttes tett dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

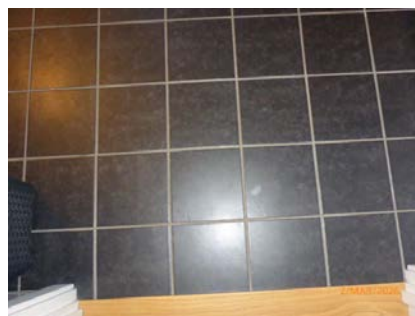
#### Vurdering av avvik:

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

Lokalt fall rundt sluk er målt fra 3mm til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det må påses regelmessig renhold av sluk, og det bør alltid benyttes tett dusjkabinett.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, jf. uavhengig kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger godt under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kabinettet må trekkes frem for å muliggjøre regelmessig inspeksjon og rengjøring av sluket.

Begrenset tilgang til sluket øker risikoen for opphopning av smuss og tette avløp, noe som kan føre til vannskader på gulvet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning.  
Det er montert toalett og dusjkabinett.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Det er yttervegg og vaskerom bak dusj.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen dersom det blir fysisk mulig.

Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er at det alltid vil være en risiko for skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen, selv om det ikke er registrert indikasjoner på fukt ved andre undersøkelser.



146 oppe på vegg



147 nede på veg ved kabinett

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkåringer.

Tidligere eier opplyste i 2022 at rommet er utført i henhold til TEK17.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



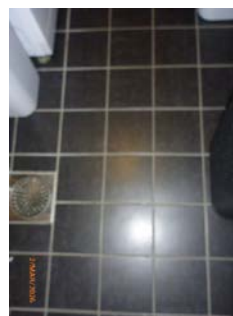
Vegg mot gulv

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, og det er etablert fall mot sluket.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, jf. uavhengig kontroll.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert skyllekar på vegg, og rommet har opplegg for vaskemaskin.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Det er tilstøtende bad på vegg ved skyllekar.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved fuktsøk på vegg ved skyllekar, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking bør vurderes dersom det senere oppstår mistanke om fuktskader, da skjulte skader ikke kan utelukkes uten destruktive undersøkelser.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.



141 oppe på vegg

# Tilstandsrapport



150 på vegg under skyllekar

## KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

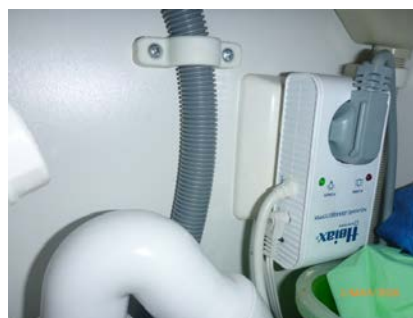
#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Induksjonstoppen er fra 2024.

Det er montert sprutplater på vegg mellom over- og underskap. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

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



### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning - 2

##### Beskrivelse

Noen små skader.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en liten skade på benkeplaten samt et skrapemerke på kjøkkeninnredningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes om skadene skal utbedres for å unngå videre forringelse av overflater og innredning. Skadene kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse dersom de ikke utbedres.



### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.



Kjøkkenbenk

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Det er ikke adkomst til kaldt loft for kontroll av lufting. Eier opplyser at det ikke er symptomer på at dette ikke er i orden. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet. Filter er byttet nå i mars.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Luftespalte under dører er kun ca. 5-8 mm. Ukjent om anlegget er prosjektert med så små luftespalter under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales innhentet dokumentasjon på valgte løsning.

Det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og eventuelle kostnader.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert på vaskerommet, som har sluk i gulvet.  
Trykktankene ble byttet i 2023. Berederen er tilkoblet fast strømuttak.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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

Sikringsskapet er plassert på vegg i hall.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2018 Nybygg**

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

**Ja Så lagt andelshavere kjenner til.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Nybygg 2018. Samsvarserklæring for installasjonen finnes ikke i sikringsskapet. Andelshavere har ikke samsvarserklæring for installasjonen.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann. Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert annet en kursfortegnelse som finnes i skapet. Det anbefales fremskaffet samsvarserklæring.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

Det ble ikke gjort visuelle observasjoner ved befaring som indikerer negative avvik av betydning i byggegrunnen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Plass-støpt dekke og isolerte ringmurer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elementskjøter er ikke fuget. Dette gir fukt, nedbryting fra sollys og adkomst for småkryp som maur ol.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Felles bygningsdel, det vises til boretslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostander.



# Tilstandsrapport



## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Trinn ved hovedinngang mangler støtte.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre.  
Rekkverk på altaner er rundt 90 cm høyt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er trinn ved hovedinngangen, og det bør etableres støtte eller rekkverk for å ivareta sikker bruk.

Det er ingen adkomst til kaldt loft for visuell kontroll av brannskille.

#### Konsekvens/tiltak

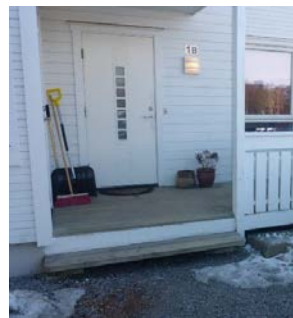
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres støtte eller rekkverk ved trinnene ved hovedinngangen for å ivareta sikker bruk og redusere risikoen for fallulykker.

Det må etableres adkomst til kaldt loft for å muliggjøre visuell kontroll av brannskille, slik at eventuelle mangler eller feil kan avdekkes og utbedres for å redusere risikoen for spredning av brann.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikringens utførelse, noe som kan innebære økt helserisiko for beboere.

Rekkverket på altanene bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.



# Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2019

**Kommentar**

Antatt

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Normalt

**Beskrivelse**

Støpt dekke med ringmur av forskalingsblokk. Fallforhold gulv er ikke vurdert. Vegger med liggende kledning. Saltak med profilerte metallplater og undertak. Kasser, vindskier, hengbord og vannbord i tre. Leddport i metall med portåpner, en port i felles garasjen. Strøm til bygget som er skilt mellom andelene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

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

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

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 15 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr 1 250 000**

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

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

### Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 4 400 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi uten fradrag

**3 750 000**

Tillegg for andel fellesformue + 30 530

Fradrag for andel felles gjeld - 2 515 000

### Konklusjon markedsverdi

**1 250 000**

### Markedsvurdering

Det er pr. i dag variert tilgang på større leiligheter og andel av tomannsboliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i det aktuelle område, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi 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.

For de aller fleste kjøpere og selgere, samt for finansiering, er dette viktig informasjon.

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                               | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESGL. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Bokfinkveien 6B ,8907 BRØNNØYSUND<br>101 m <sup>2</sup> 2022 3 sov  | 22-01-2026 | 1 800 000 | <b>1 475 000</b> | 2 502 000 | 3 977 000 | <b>38 990</b>       |
| 2 Bokfinkveien 6A ,8907 BRØNNØYSUND<br>101 m <sup>2</sup> 2022 3 sov  | 13-02-2025 | 1 390 000 | <b>1 390 000</b> | 2 502 000 | 3 892 000 | <b>37 786</b>       |
| 3 Bokfinkveien 12A ,8907 BRØNNØYSUND<br>101 m <sup>2</sup> 2018 3 sov | 25-11-2024 | 1 650 000 | <b>1 670 000</b> | 2 004 000 | 3 674 000 | <b>35 670</b>       |
| 4 Bokfinkveien 10B ,8907 BRØNNØYSUND<br>101 m <sup>2</sup> 2019 3 sov | 26-11-2024 | 1 700 000 | <b>1 650 000</b> | 2 004 000 | 3 654 000 | <b>35 476</b>       |
| 5 Lerkeveien 1B ,8907 BRØNNØYSUND<br>105 m <sup>2</sup> 2017 3 sov    | 23-05-2022 | 1 099 000 | <b>1 050 000</b> | 2 515 000 | 3 565 000 | <b>33 952</b>       |
| 6 Bokfinkveien 9B ,8907 BRØNNØYSUND<br>102 m <sup>2</sup> 2016 3 sov  | 09-03-2022 | 1 200 000 | <b>1 320 000</b> | 2 109 441 | 3 429 441 | <b>33 622</b>       |
| 7 Bokfinkveien 3B ,8907 BRØNNØYSUND<br>106 m <sup>2</sup> 2013 3 sov  | 21-04-2022 | 1 000 000 | <b>1 350 000</b> | 2 109 441 | 3 459 441 | <b>32 636</b>       |

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

|                                                                                        |     |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Tot. innev. måned: 14 872,-. Felleskostnader 3 542,- A-konto rente 11 330,-            | Kr. |         |
| Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 |     | 178 464 |
| utgjøre ca kr 5 915,00 per måned                                                       |     |         |

|                                        |            |                |
|----------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>178 500</b> |
|----------------------------------------|------------|----------------|

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 210 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>3 800 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 230 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>210 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 010 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 380 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>380 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 57                         | 5                           |                            | 62  | 15                              |
| 2.etasje       | 57                         |                             |                            | 57  | 22                              |
| <b>SUM</b>     | <b>114</b>                 | <b>5</b>                    |                            |     | <b>37</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>119</b>                 |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3 | Sportsbod                   |                            |
| 2.etasje | Stue, kjøkken, spisestue                                   |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kommunen har levert tegninger i meglerpakken. Disse er datert 04.02.2013.

Bod/teknisk på tegning benyttes som vaskerom/teknisk. Terrasse ved hovedinngang er noe større en vist på tegning. Altan 1.et øst er ikke inntegnet.

Vedlagt i meglerpakken, byggetillatelse 11.08.2016.

Vedlagt i meglerpakken, matrikkelbrev med igangsettingstillatelse 24.08.2016

Vedlagt i meglerpakken, ferdigattest 13.08.2018

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                            | 15                          |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>15</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>15</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Andelen benytter halvparten av garasjen som utgjør ca. 15 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Eneste informasjon om garasjen finnes i matrikkelbrevet vedlagt i meglerpakken.  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Bygningsstatus: Fritatt for søknadsplikt  
Datoer: Fritatt for søknadsplikt: 18.03.2019

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle           |
|-----------|--------------------------|-----------------|
| 03.3.2026 | Gøran Heimen             | Takstingeniør   |
|           | Anna Lorentsen Olsen     | Andelshaver 1/2 |
|           | Karl-Magne Laukøy Aspaas | Andelshaver 1/2 |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1813 BRØNNØY | 105  | 810  |      | 0    | 702.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Lerkeveien 1 B

#### Hjemmelshaver

Svaleveien Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører   | Eier av adkomstdokumenter                         |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------------|---------------------------------------------------|
| 1B/SVALEVEIEN BORETTSLAG | 914346614 | 1B        | MOBO Helgeland BBL | Olsen Anna Lorentsen, Aspaas<br>Karl-Magne Laukøy |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld    |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 7            | 5 000     | 1 291 000            | 30 530 31.12.2025  | 2 515 000 13.02.2026 |

#### Kommentar

Forretningsfører angir ikke dato på innskudd og pålydende.

## Årsregnskap

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

### Kommentar

Det vises til generalforsamling for regnskap, noter og revisjon. Dette er for regnskapsåret 2024.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Etablert boområdet det det fortatt bygges ut til boligformål.  
Solrikt, oppfattes som barnevennlig.

### Adkomstvei

Ut fra Statens Vegvesen og vegkart, er Svalening og Lerkeveien en privat vei.  
Ikke kjent om det er etablert veilag med drift og vedlikeholdskostnader.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Planidentifikasjon 2000001  
Reguleringsplan for Salhusmarka nord  
Formål Konsentrert småhusbebyggelse  
Kraftredelsesdato 02.02.2000  
Lovreferanse PBL 1985 eller før  
Områdenavn B  
Feltbetegnelse B1  
For eiendommen B1.12 og B 1.13.  
BYA 50%  
Mot vest-sørvest er det ledige tomter som blir bebygget.  
Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>  
I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".  
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken.

### Om tomten

Felles tomt for tomannsboligen og garasje.  
Snødekt ved befaring. Gruset gårds plass og noe plen.

### Tinglyste/andre forhold

Privatretslige og offentlige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.  
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.  
Det er i utgangspunktet ikke vurdert felles bygningsdeler som:  
§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.  
§ 2-11. Yttervegger.  
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.  
§ 2-17. Terrengforhold.  
Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurdert og omtalt i rapport ut fra det overstående.  
For tilstandsanalyse av borettslag er dette et eget oppdrag.

#### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136750699, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 13.02.2026: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 46  
Saldo per 13.02.2026: 13 990 000  
Andel av saldo: 2 515 000  
Første termin: 30.06.2019Neste avdrag: 30.06.2029 ( siste termin 31.12.2048 )  
Flytende rente  
IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale  
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 5 915,00 per måned for denne bo

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Kommentar                                               |
|-----------|------|---------------------------------------------------------|
| 3 565 000 | 2022 | Pris 1 050 000,- F.gjeld 2 515 000,- Totalt 3 565 000,- |

### Forsikring

| Selskap                                                                         | Avtalenr     | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring                                                              | SP0000902629 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger. |              |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                            | Dato       | Kommentar              | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------|------------|------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                          | 02.03.2026 | Lvert via megler       | Gjennomgått      | 7     | Nei     |
| Boligopplysninger fra forretningsfører | 13.02.2026 | Lvert via meglerpakken | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Eiendomsopplysninger og verdirapport   | 27.02.2026 | Innhentet av takstmann | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Byggetillatelse                        | 11.08.2016 | Lvert via meglerpakken | Gjennomgått      | 3     | Nei     |
| Tegninger                              | 25.06.2013 | Lvert via meglerpakken | Ikke gjennomgått | 3     | Nei     |
| Ferdigattest                           | 13.07.2018 | Lvert via meglerpakken | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Feierapport                            | 18.02.2026 | Lvert via meglerpakken | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Matrikelbrev                           | 16.02.2026 | Lvert via meglerpakken | Gjennomgått      | 9     | Nei     |
| Info Planstatus                        | 06.02.2026 | Lvert via meglerpakken | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| TSR                                    | 01.04.2022 | Innhentet av takstmann | Gjennomgått      | 21    | Nei     |
| Dokumentasjon uavhengig kontroll       | 07.06.2018 | Fra forrige eier       | Gjennomgått      | 9     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 18.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

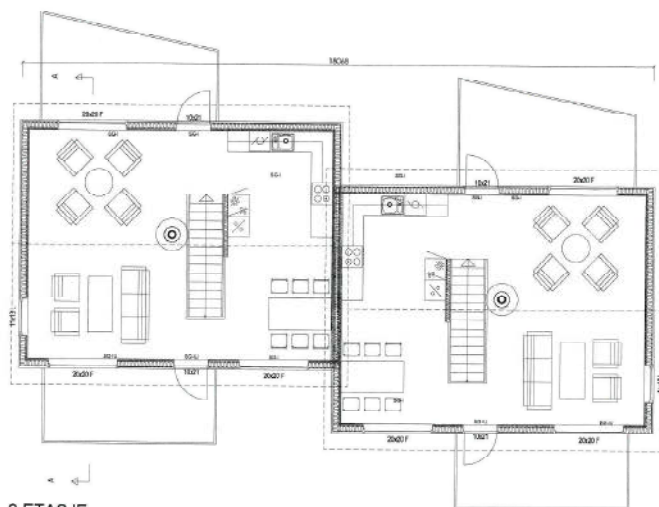
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GP8554>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

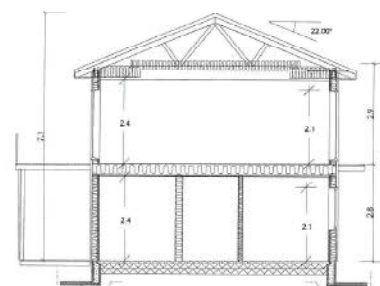
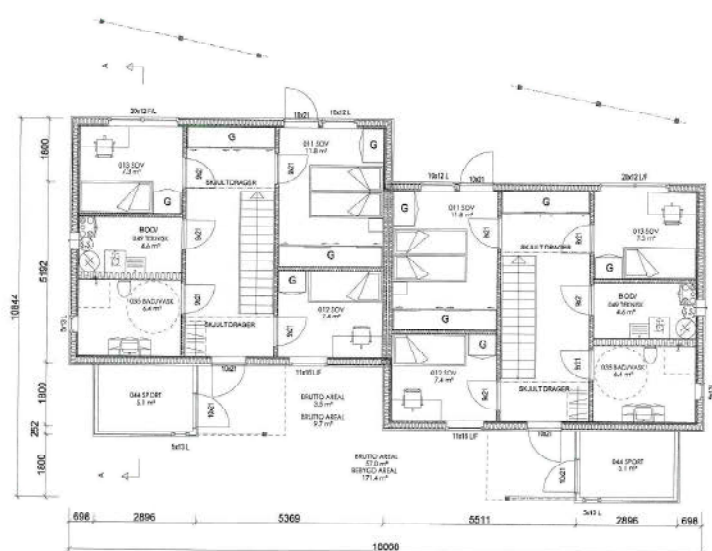
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



2. ETASJE

|                                              |            |                                                                                      |                         |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Rev.nr.:                                     | Rev.:      | Tegn. / Dato:                                                                        | Kont.:                  |
| Tiltakshaver : Tore Holm & Sønn AS           |            |                                                                                      | Nr. A02                 |
| Byggeplass : Tomt B1.13 og B1.12 Salhusmarka |            |                                                                                      |                         |
| Kommune : Brønnøy                            |            |                                                                                      |                         |
| Målestokk: 1:100                             | DAK av: AB | Dato: 10.09.2010                                                                     | Kont.: Dato: 10.09.2010 |
| Tegning<br>PLAN 2. ETASJE                    |            | Hustype<br>BJERKLI, var.                                                             |                         |
| Arkitekt:                                    |            | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1901. |                         |





SNITT

SG-UJ Sikkerhetsglass innside/utside  
 SG-I Sikkerhetsglass innside  
 SG-U Sikkerhetsglass utside  
 Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barne sikring

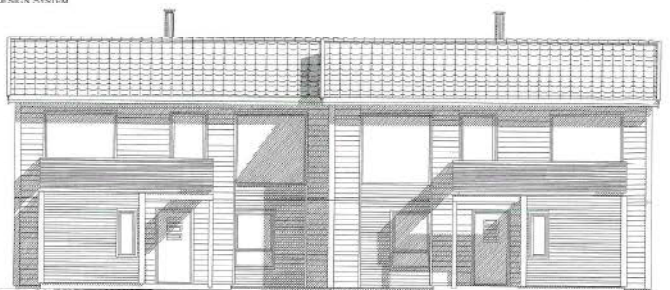
For isolasjonsmengder og U-verdier,  
 se varmetapsberegning

Målesting på utside stenderverk/mur

| AREAL                       | BRA   | P Rom |
|-----------------------------|-------|-------|
| Biltiligghet                |       |       |
| Underetasje/Galler          | 57.0  | 51.2  |
| Hovedplan/1. etg.           | 57.0  | 57.0  |
| Loftplan/2. etg.            |       |       |
| Garasje/Carport/Ulv. bod    | 5.1   |       |
| Åpent overb. areal          | 13.2  |       |
| SUM Hovedleilighet          | 132.3 | 108.2 |
| Loft-tredde ved 1.8m høyde: |       |       |
| Bebyggt areal BYA           | 171.4 |       |
| Diverse                     |       |       |

|                                             |            |                                                                                      |                            |
|---------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Rev.nr.:                                    | Rev.:      | Tegn. / Dato:                                                                        | Kontroll:                  |
| Tiltakshaver: Tore Holm & Sønn AS           |            | Nr. A01                                                                              |                            |
| Byggeplass: Tomt B1.13 og B1.12 Salhusmarka |            |                                                                                      |                            |
| Kommune: Brønnøysund                        |            |                                                                                      |                            |
| Målestokk: 1:100                            | DAK av: AB | Dato: 25.06.2013                                                                     | Kontroll: Dato: 04.02.2014 |
| Tegning PLAN SNITT                          |            | Husstype BJERKLI, var.                                                               |                            |
| Arkitekt:                                   |            | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertegning mfr. lov om åndsverk av 12.5.1901. |                            |

1. ETASJE



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

|                                               |             |                                                                                      |                        |                                 |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| A FORSKJØVET BYGNINGER                        |             |                                                                                      |                        | AB 10.06.2018                   |
| Rev. nr.                                      | Rev.        |                                                                                      |                        | Tegn. / Dato: Kontr.:           |
| Tiltakshaver : Tore Holm & Sann AS            |             |                                                                                      |                        | Nr. A05                         |
| Byggeplass : Tomt B1.13 og B1. 12 Solhusmarka |             |                                                                                      |                        |                                 |
| Kommune : Brennøy                             |             |                                                                                      |                        |                                 |
| Målestokk: 1:100                              | DAK av: MAD | Dato: 04.02.2013                                                                     | Kontr.:                | Dato: 04.02.2013 Arkivnr.: 6024 |
| Tegning FASADER                               |             |                                                                                      | Husstype BJERKLI, var. |                                 |
| Arkitekt:                                     |             | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning mfl. lov om åndsverk av 12.5.1961. |                        |                                 |



## Brønnøy kommune

### Byggesak og oppmåling

Nordbohus Bernhard Olsen AS  
Postboks 608  
8607 MO I RANA

#### Delegert vedtak Driftsstyret 2 (del) - nr. 246/16

**Vår ref.:**

2016/1706-2

**Saksbehandler:**

Bjørn Øystein Østbakken, direkte tlf.: 75012047

**Dato:**

11.08.2016

**Godkjent søknad om oppføring av tomannsbolig.  
Svaleveien, Salhusmarka Nord, B.1.13. G/bnr 105/3. Tiltakshaver Tore  
Holm & Sønn AS**

**Saksframlegg:**

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

Det er ikke framkommet merknader til byggeplanene

Det foreligger gjennomføringsplan med søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett.

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

**Kontrollform:**

For uavhengigkontroll, våtrom og tetthet; Drevland AS. For øvrig dokumentert egenkontroll.

**Vurdering:**

Det søkes om oppføring av 1.stk. tomannsbolig.

Innsendte situasjonskart viser planlagte ny tomannsbolig i tillegg til framtidig tre-mannbolig og tilhørende carporter.

Arrondering av området har vært diskutert med kommunen tidligere og kommunen har foretatt noen justeringer mot vest, dvs. klimavernsonens grenser er noe endret.

Omsøkte tomannsbolig plassert i øst på område med betegnelsen B1.12 og 13.

Innsendte situasjonskart viser ikke planlagt bruk av utomhusarealer.

Postadresse:  
Rådhuset  
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

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

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

E-post:  
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:  
www.bronnøy.kommune.no

Tiltaket godkjennes, men det må innsendes ny plan for utomhusarealer inkludert vei fram til carport.

Innsendte gjennomføringsplan synes å ha avvik. Dette gjelder i første omgang fagområde utførelse av utvendige stikkledninger/VA-anlegg. Ny Erklæring om ansvarsrett må derfor innsendes før arbeidene starter, samt oppdatert gjennomføringsplan.

Rørleggermelding sendes Teknisk. Avd. før vann/avløp tilkoples hovednettet, Arbeidene skal meldes til Arbeidstilsynet som ambulerende arbeidsplass.

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

## **BYGGETILLATELSE**

**Søknad om byggetillatelse for oppføring av tomannsbolig imøtekommes.**

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

## **ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

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

## **ANSVAR OG KONTROLL**

1. Erklæring om ansvarsrett er tatt til etterretning med kommentarer/krav om endring. Se under *Vurdering*.
2. Kontrollform som beskrevet i søknadsgrunnlag og som forutsatt i PBL...

## **KLAGEADGANG**

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

**Klageadgang:**

Vedtaket kan i henhold til forvaltningsloven § 28 2. ledd påklages. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen tre uker.

Med hilsen  
for  
Gunvald Eilertsen  
Områdeleder

Bjørn Morten Johansen  
avd.ing. byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Ekstern kopimottaker:  
Teknisk for oppfølging



**Brønnøy kommune**  
**Byggesak og oppmåling**

Nordbohus Bernhard Olsen AS  
Postboks 608  
8607 MO I RANA

|                  |                                                 |              |
|------------------|-------------------------------------------------|--------------|
| <b>Vår ref.:</b> | <b>Saksbehandler:</b>                           | <b>Dato:</b> |
| 2016/1706-5      | Bjørn Øystein Østbakken, direkte tlf.: 75012047 | 13.07.2018   |

**Godkjent søknad om ferdigattest. Oppføring av tomannsbolig.  
Svaleveien, Salhusmarka Nord B.1.13. G/bnr 105/810**

*Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).*

Igangsettingstillatelse er gitt i sak 246/16 den 11.08.16

Gjelder: Oppføring av tomannsbolig

Byggested: Lerkeveien 1 A og B

Tiltakshaver: Tore Holm & Sønn AS

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

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

Merknader: Kommunen har ikke foretatt befarings- eller tilsyn.

Med hilsen

Bjørn Øystein Østbakken  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Ekstern kopimottaker:  
Teknisk for oppfølging

Postadresse:  
Rådhuset  
8905 BRØNNØYSUND

Besöksadresse:

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

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

E-post:  
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:  
www.bronnøy.kommune.no

## Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 13.02.26 Side 1 av 2

|                                     |                                                              |                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Svaleveien borettslag               | <b>Vår ref.:</b> 142/7                                       | <b>Fødselsdato eier:</b> 19.08.1997    |
| Lerkeveien 1 B                      | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet                           | <b>Fødselsdato medeier:</b> 13.02.1992 |
| 8907 BRØNNØYSUND                    | <b>Eiere:</b> Anna Lorentsen Olsen, Karl-Magne Laukøy Aspaas |                                        |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 914 346 614 | <b>Andelsnr:</b> 7                                           |                                        |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 14 872

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

|                  |                 |        |
|------------------|-----------------|--------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 3 542  |
|                  | A-konto rente   | 11 330 |

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

### 3: Fellesgjeld

|                            |            |                                    |
|----------------------------|------------|------------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 2 515 000  | Gjeld siste årsoppg.: 2 515 000    |
| Klient ajourf. lån:        | 16 300 000 | Klient gj. s. årsoppg.: 13 990 000 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136750699, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 13.02.2026: 13 990 000

Andel av saldo: 2 515 000

Første termin: 30.06.2019Neste avdrag: 30.06.2029 ( siste termin 31.12.2048 )

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 5 915,00 per måned for denne boligen**

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Holm

Adresse: Svaleveien 50

Postnr/-sted: 8907 BRØNNØYSUND

Telefon: Mob.: 99574345

E-post: svaleveien.br@helbo.no

### 6: Ligning - 2025

|               |        |           |           |                  |       |
|---------------|--------|-----------|-----------|------------------|-------|
| Annen formue: | 30 530 | Gjeld:    | 2 515 000 | Andre inntekter: | 3 000 |
|               |        | Utgifter: | 143 397   |                  |       |

### 7: Pålydende

|            |       |                       |           |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 1 291 000 |
| Andelsnr:  | 7     | Partialobligasjonsnr: | 7         |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2017

Gårds/bruksnr: 105/810

Bygningstype: 2-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1379.5

### 9: Forsikring

|              |                    |           |              |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring | Polisenr: | SP0000902629 |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                 |                           |                   |       |
|-----------------|---------------------------|-------------------|-------|
| Etasje:         | 2                         | Oppvarmingstype:  | Strøm |
| Heis:           | Nei                       |                   |       |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () |                   |       |
| Systemlås:      | Nei                       | Antall rom:       | 4     |
| Husdyrhold:     |                           | Oppr. antall rom: | 4     |

## Boligopplysninger:

Dato utført: 13.02.26 Side 2 av 2

|                                     |                                                              |                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Svaleveien borettslag               | <b>Vår ref.:</b> 142/7                                       | <b>Fødselsdato eier:</b> 19.08.1997    |
| Lerkeveien 1 B                      | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet                           | <b>Fødselsdato medeier:</b> 13.02.1992 |
| 8907 BRØNNØYSUND                    | <b>Eiere:</b> Anna Lorentsen Olsen, Karl-Magne Laukøy Aspaas |                                        |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 914 346 614 |                                                              |                                        |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |                                |           |              |
|---------------------|--------------------------------|-----------|--------------|
| Livsløp standard:   | Nei                            | Kategori: | tomannsbolig |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseiere i borettslaget |           |              |
|                     | 2 - Felles ansiennitet         |           |              |
|                     | 2 - Medlem i Helgeland BBL     |           |              |

Fasiliteter:

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Svaleveien borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Thon.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Heidi Holm

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 3 personer, av disse 2 med stemmerett. Det forelå 0 fullmakter.

Til sammen 2 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Valg i henhold til vedtekter**

### **4.1 Styreleder for 2 år**

Ikke på valg

#### **Vedtak:**

Ikke på valg

### **4.2 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

Styremedlem, Steinar Ekse

#### **Vedtak:**

Til styremedlem velges Steinar Ekse

### **4.3 Valg av revisor**

Helgeland BBL har innhentet priser fra ulike revisorer. Etter nærmere gjennomgang viser det seg at Helgeland revisjon gir den beste prisen.

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland Revisjon som revisor.

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen velger Helgeland revisjon som revisor.

### **4.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)**

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

#### **Vedtak:**

Ingen valgt

## **5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 19.03.2024 til onsdag 09.04.2025.

#### **Vedtak:**

Det utbetales ikke styrehonorar

## Protokoll for Svaleveien borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                            |            |
|----------------|----------------------------|------------|
| Møteleder      | Lars Helge Fresvik (sign.) | 09.04.2025 |
| Sekretær       | Lars Helge Fresvik (sign.) | 09.04.2025 |
| Protokollvitne | Heidi Holm (sign.)         | 09.04.2025 |

Til eierne i  
Svaleveien borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 09.04.2025 Kl. 18:00

Møtested:

Thon



## **Innkalling til generalforsamling i Svaleveien borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 09.04.2025 18:00 i Thon

### **Til behandling foreligger følgende saker**

#### **1 Konstituering**

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

#### **2 Informasjon fra styret / årsrapport**

#### **3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning**

#### **4 Valg i henhold til vedtekter**

- 4.1 Styreleder for 2 år
- 4.2 Styremedlem for 2 år
- 4.3 Valg av revisor
- 4.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

#### **5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

27.03.2025

Svaleveien borettslag

Heidi Holm

Styreleder

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

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

### **1.2 Valg av sekretær**

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

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

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

### **1.4 Registrering av stemmeberettigede**

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### **1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste**

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

## **2. Informasjon fra styret / årsrapport**

Styrets årsrapport følger vedlagt.

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

## **3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning**

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Valg i henhold til vedtekter**

### **4.1 Styreleder for 2 år**

Ikke på valg

**Forslag til vedtak:** Ikke på valg

### **4.2 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

Styremedlem, Steinar Ekse

#### **4.3 Valg av revisor**

Helgeland BBL har innhentet priser fra ulike revisorer. Etter nærmere gjennomgang viser det seg at Helgeland revisjon gir den beste prisen.

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland Revisjon som revisor.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen velger Helgeland revisjon som revisor.

#### **4.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)**

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

### **5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 19.03.2024 til onsdag 09.04.2025.

**Forslag til vedtak:** Det utbetales ikke styrehonorar

# Årsrapport Svaleveien borettslag 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Heidi Holm  
Styremedlem, Steinar Ekse  
Styremedlem, Tore Alf Roald Holm

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

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

I 2024 har det vært avholdt 3 styremøter.

## Lagets drift og økonomi

Svaleveien borettslag består av 7 leiligheter og ligger i Brønnøy kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000902629.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 24.01.2025

For Styret i Svaleveien borettslag

Heidi Holm

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.01.2025

## Resultatregnskap 2024 Svaleveien borettslag

|                                             | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                           |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                   |      | 233 868          | 233 868          | 233 855          | 233 855          |
| IN andel renter og avdrag                   |      | 943 580          | 777 941          | 978 000          | 945 400          |
| <b>Sum inntekter</b>                        |      | <b>1 177 448</b> | <b>1 011 809</b> | <b>1 211 855</b> | <b>1 179 255</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                            | 1    | 5 588            | 4 363            | 6 545            | 5 867            |
| Forretningsførerhonorar                     |      | 38 650           | 37 822           | 38 419           | 39 572           |
| Kontingent boligbyggelag                    |      | 3 600            | 3 600            | 3 200            | 3 200            |
| Drift/vedlikehold                           | 2    | 31 921           | 19 531           | 9 500            | 9 500            |
| Forsikringer                                | 3    | 36 736           | 34 920           | 38 071           | 41 328           |
| Kommunale avgifter                          |      | 154 045          | 140 219          | 145 021          | 161 408          |
| Kontorrekvisita, trykksaker                 |      | 397              | 360              | 500              | 500              |
| Telefon og porto                            |      | 50               | 428              | 450              | 300              |
| Andre driftskostnader                       | 4    | 3 301            | 2 355            | 1 600            | 1 600            |
| <b>Sum kostnader</b>                        |      | <b>274 287</b>   | <b>243 598</b>   | <b>243 306</b>   | <b>263 275</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                       |      | <b>903 161</b>   | <b>768 211</b>   | <b>968 549</b>   | <b>915 980</b>   |
| <b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                              |      | 23 400           | 15 842           | 0                | 0                |
| Rentekostnader                              |      | 943 580          | 777 940          | 978 000          | 945 400          |
| <b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b> |      | <b>-920 181</b>  | <b>-762 099</b>  | <b>-978 000</b>  | <b>-945 400</b>  |
| <b>RESULTAT</b>                             |      | <b>-17 020</b>   | <b>6 112</b>     | <b>-9 451</b>    | <b>-29 420</b>   |
| Overført til egenkapital                    |      | 0                | 6 112            | 0                | 0                |
| Overført fra egenkapital                    |      | -17 020          | 0                | 0                | 0                |

# Balanse 2024 Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

|                                  | Note     | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |          |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |          |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |          |                   |                   |
| Tomt                             |          | 263 550           | 263 550           |
| Bygninger                        |          | 23 462 000        | 23 462 000        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>   | <b>5</b> | <b>23 725 550</b> | <b>23 725 550</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |          |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |          | <b>23 725 550</b> | <b>23 725 550</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |          |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |          |                   |                   |
| Husleierestanse                  |          | 1 601             | 2 173             |
| Periodisering kostnader          |          | 47 342            | 36 736            |
| <b>Bankinnskudd</b>              |          |                   |                   |
| Bankinnskudd                     | 6        | 268 746           | 283 458           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |          | <b>317 689</b>    | <b>322 367</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |          | <b>24 043 239</b> | <b>24 047 917</b> |

# Balanse 2024 Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

|                                      | Note      | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |           |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                   |           |                   |                   |
| Andelskapital                        |           | 35 000            | 35 000            |
| Opptjent egenkapital                 |           | 220 226           | 237 246           |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>7</b>  | <b>255 226</b>    | <b>272 246</b>    |
| <b>GJELD</b>                         |           |                   |                   |
| <b>Avsetninger for forpliktelser</b> |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |           |                   |                   |
| Pantelån                             | 8         | 16 300 000        | 16 300 000        |
| Borettsinnskudd                      | 9         | 7 412 000         | 7 412 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          |           | <b>23 712 000</b> | <b>23 712 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader     |           | 13 229            | 12 903            |
| Mellomregning                        |           | 0                 | 45                |
| Leverandørgjeld                      |           | 57 618            | 43 221            |
| Påløpte renter                       |           | 5 166             | 7 502             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |           | <b>76 013</b>     | <b>63 671</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                     |           | <b>23 788 013</b> | <b>23 775 671</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |           | <b>24 043 239</b> | <b>24 047 917</b> |
| <b>Pantstillelser</b>                | <b>10</b> | <b>23 712 000</b> | <b>23 712 000</b> |

Svaleveien borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Heidi Holm  
Styreleder

Steinar Ekse  
Styremedlem

Tore Alf Roald Holm  
Styremedlem

## **Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### **Inntektsføring**

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

### **Eiendommer**

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

### **Fordringer**

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

## **Verdsettelse tomt**

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## **Ansatte**

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 1 - Revisjon

|               | 2024         | 2023         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjon | 5 588        | 4 363        |
| <b>Sum</b>    | <b>5 588</b> | <b>4 363</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 2 - Drift/vedlikehold

|                                         | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| 6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg | 21 921        | 19 531        |
| 6630 Egenandel forsikringskader         | 10 000        | 0             |
| <b>Sum</b>                              | <b>31 921</b> | <b>19 531</b> |

### Drift/vedlikehold

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

### Note 3 - Forsikringer

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 7500 Forsikringspremier | 36 736        | 34 920        |
| <b>Sum</b>              | <b>36 736</b> | <b>34 920</b> |

### Note 4 - Andre driftskostnader

|                                | 2024         | 2023         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| 7720 Generalforsamling         | 1 802        | 1 250        |
| 7770 Bankgebyr, betalingsgebyr | 1 499        | 1 105        |
| <b>Sum</b>                     | <b>3 301</b> | <b>2 355</b> |

### Note 5 - Varige driftsmidler

| Navn                           | Ansk.kost.        | Regnsk. verdi<br>01.01. | Tilg./avgang | Arets<br>avskrivning | Regnsk. verdi<br>31.12 | Ansk. år   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|----------------------|------------------------|------------|
| Tomt                           | 263 550           | 263 550                 |              |                      | 263 550                | 2016       |
| Bygninger                      | 23 462 000        | 23 462 000              |              |                      | 23 462 000             | 2014-16-18 |
| <b>Sum varige driftsmidler</b> | <b>23 725 550</b> | <b>23 725 550</b>       |              |                      | <b>23 725 550</b>      |            |

### Bygninger, avskrivning

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

## Tomt

Tomten er kjøpt i 2016, anskaffelseskost kr 263 550,-.

## Note 6 - Bankinnskudd

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 1920 Driftskonto 1503.51.07808 | 268 746        | 283 458        |
| <b>Sum</b>                     | <b>268 746</b> | <b>283 458</b> |

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

## Note 7 - Egenkapital

|                                          | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelskapital                            | 35 000         | 35 000         |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | 237 246        | 231 134        |
| Årets resultat                           | -17 020        | 6 112          |
| <b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>        | <b>255 226</b> | <b>272 246</b> |

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 7.

## Note 8 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DNB Bank ASA</b> |
| Formål:                 | Bygninger           |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>12136750699</b>  |
| Lånetype:               | Annuitet            |
| Opptaksår:              | 2018                |
| Rentesats:              | 5.80 %              |
| Beregnet innfridd:      | 30.12.2048          |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 16 300 000          |
| Lånesaldo 01.01:        | 16 300 000          |
| Avdrag i perioden:      | 0                   |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>16 300 000</b>   |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 15 851 342          |

## Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136750699 | 2            | 2 515 000         | 5 030 000       |
|                                                                   | 1            | 2 450 000         | 2 450 000       |
|                                                                   | 1            | 2 310 000         | 2 310 000       |
|                                                                   | 1            | 2 240 000         | 2 240 000       |
|                                                                   | 2            | 2 135 000         | 4 270 000       |

| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Lån 12136750699 har første avdrag 30.06.2029 med kr 221 123   | 2            | 2 515 000         | 5 686        |
|                                                               | 1            | 2 450 000         | 5 539        |
|                                                               | 1            | 2 310 000         | 5 223        |
|                                                               | 1            | 2 240 000         | 5 065        |
|                                                               | 2            | 2 135 000         | 4 827        |

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

## Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

## Note 9 - Borettsinnskudd

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 7 412 000        | 7 412 000        |
| <b>Sum</b>           | <b>7 412 000</b> | <b>7 412 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 23 725 550,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 23 712 000,- pr. 31.12.

## Disponible midler

|                                           | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>    | <b>258 696</b>   | <b>252 584</b>   |
| <b>B. Endringer i disponible midler:</b>  |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap)      | -17 020          | 6 112            |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>-17 020</b>   | <b>6 112</b>     |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>241 676</b>   | <b>258 696</b>   |
| <b>Kontrolloppstilling</b>                |                  |                  |
| Omløpsmidler                              | 317 689          | 322 367          |
| Kortsiktig gjeld                          | -76 013          | -63 671          |
| <b>Disponible midler</b>                  | <b>241 676</b>   | <b>258 696</b>   |

## Resultat og balanse med noter for Svaleveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Svaleveien borettslag

|             |                             |            |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder  | Heidi Holm (sign.)          | 19.03.2025 |
| Styremedlem | Tore Alf Roald Holm (sign.) | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Steinar Ekse (sign.)        | 15.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Svalevegen borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svalevegen borettslag som består av balanse 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Mo i Rana, 25. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Mads Bjørkly'.

Mads Bjørkly  
Statsautorisert revisor



# Medlemsfordeler 2025

Vi har lokale medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund.

App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

\*I tillegg har vi sentrale avtaler. Logg inn på <https://helgelandbbl.no/medlemsfordeler>

## MO I RANA

din Optiker

BilXtra  
alt til bilen - mye til deg

REDE  
REINSTRUKSJON

MØBELRINGEN  
BOMOBLER

BELEGG  
ENTERET happy  
homes

ISS

FLISE  
KOMPANIET

BM BYGGMAKKER  
Gipling

Blomsterbua  
Selfors

Mo gravferd

NIKITA  
a great feeling

Bohus  
MO I RANA

BJØRNÅDAL  
KJØKKEN  
BAD  
GARDEROBE

Trygt  
hjem

BOWLINGSENTER AS

Clarion  
Collection  
HOTEL PILUA, MO I RANA  
ST. HAVSTAD, SANDNESSJØEN

Montér

HAALAND

Clinique 82

ild  
stedet

BOTN  
ELEKTRO

HELGELAND  
KRAFT

KVIKK - Vi bryr oss!  
SKATTE HELGELAND AS OG KVIKK RENHOLD AS

NILSSON

FRYD  
FRISØR

Elektro

EL-TEAM  
Rana AS

LEKIA  
MO I RANA

NORDLAND  
TEATER

Mo Rørservice AS

SAGA MOBIL

Family  
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Esso - Deli og Luca

NILSEN ELEKTRO  
INSTALLASJON AS

URMAKER  
Keith Skoglund

## BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér  
BYGG-GROS

Comfort  
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGERN  
- du kan stole på fagfolk -

REDE  
REINSTRUKSJON

## SANDNESSJØEN

Bohus  
FLATØY MØBLER

REDE  
REINSTRUKSJON

App Store:



Google Play:



## MOSJØEN

VARMEFAG  
Mosjøen

HELGELAND  
KRAFT

CHAPLIN  
18.12.1917 - 27.12.1964

MOSJØEN  
VASK & RENS AS

happy  
homes  
MALERBUA

FRU HAUGANS  
HOTEL  
ÅRHO 1794

EBERG  
GLASS

Comfort

Esso

Guni  
siden 1950

ADVOKATHUSET  
HELGELAND

MØBELRINGEN  
MOSJØEN

ELEKTRONIKK  
SERVICE SJOEATO

MARTOM

REDE  
REINSTRUKSJON

## VEDTEKTER

for Svaleveien borettslag org nr. 914 346 614

tilknyttet  
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 03.09.2014.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## **FORKJØPSRETT**

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

### **Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.**

#### **Forhåndsavklaring:**

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

Ny melding om forkjøpsrett:

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

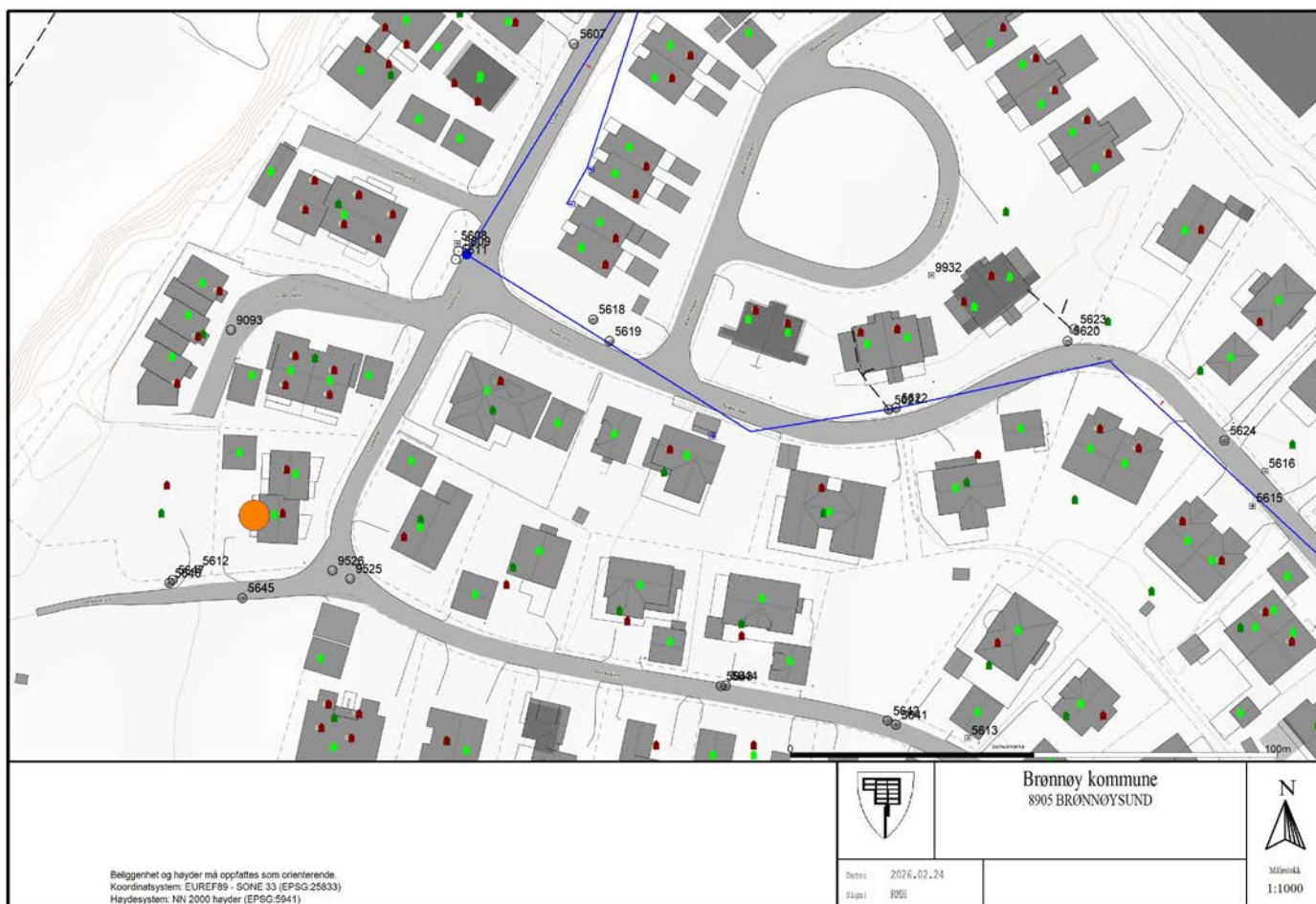
#### **Fastprisavklaring:**

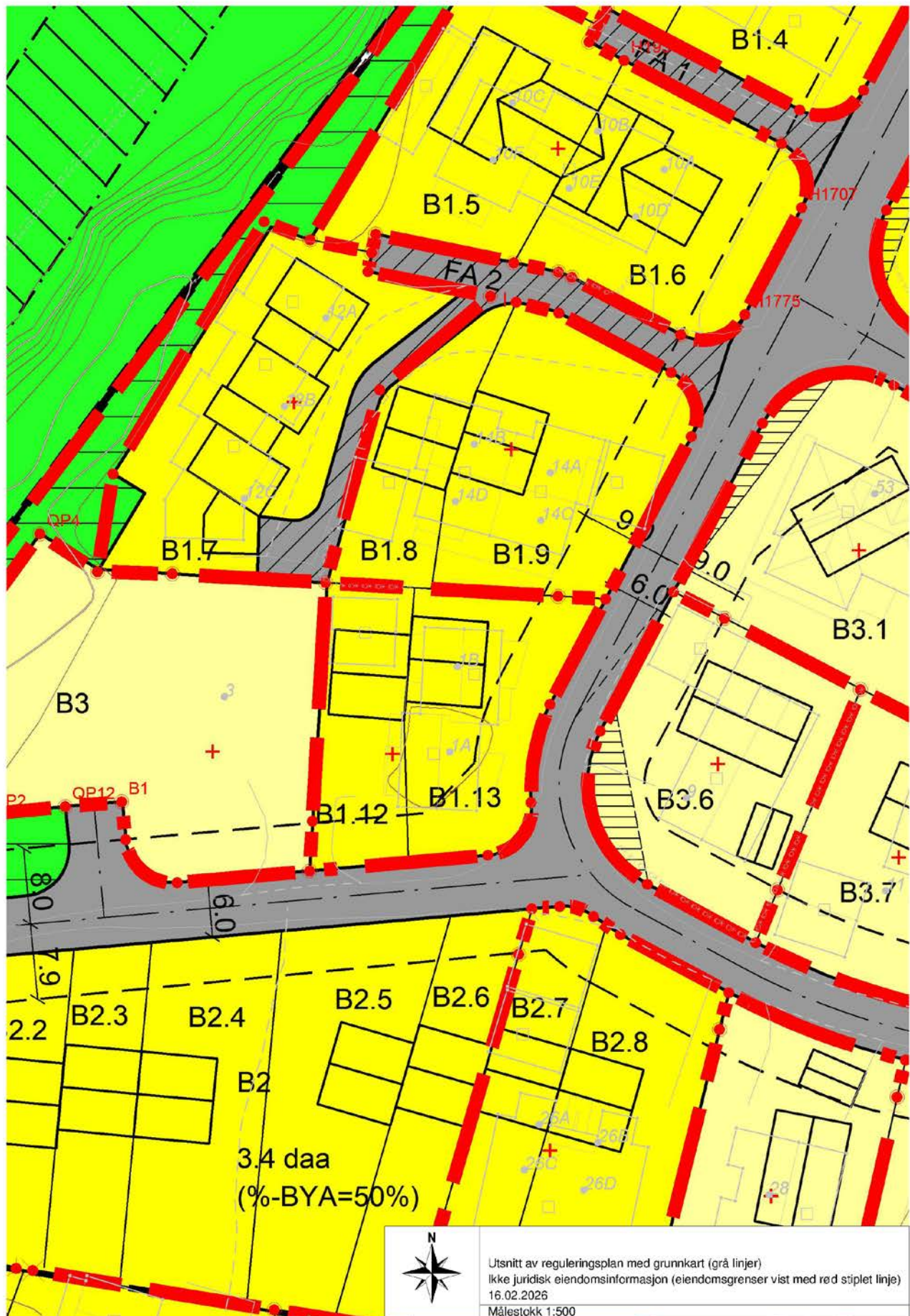
Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

#### **Spørsmål om type forkjøpsrett:**

Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.







REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SALHUSMARKA  
NORD, DATERT 21.07.99.

JUSTERT 07.03.01 I HHT. PLANSAK 0011/01, OG 25.04.02 I HHT. PLANSAKENE  
0024/02 og 0040/02, SAMT 06.05.2009 I HHT. PLANSAK 24/09  
(Tore Holm & sønn AS)

PUNKT 1 PLAN – GRENSER/FORMÅL

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

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

PUNKT 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

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

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

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

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

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

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

- a) Boligområde B1 (unntatt B1.1 og B1.2), B2, B4, B5.1 til B5.12, samt B5.15 og B8.8 samt B8.9 skal ha bebyggelse oppført som rekkehus i en eller to etasjer. B 1.1 og B 1.2 skal ha bebyggelse oppført som rekkehus i en eller redusert to etasjer type A. B4.1 til B4.4 kan oppføres med sokkeletasje. Største tillatte bebygde areal % av netto tomt (BYA) = 50 %. Hvis det ønskes en annen utnyttelse/ plassering av bebyggelse for feltene B 1, B2, B4 og tomtene B5.1 til B5.15 skal det utarbeides bebyggelsesplan for angjeldende område.
- b) Boligområde B5.13 og B.5.14, samt B5.16 og B5.17 skal ha bebyggelse oppført som eneboliger i en eller to etasjer type A, evt enebolig med hybelleilighet/sokkelleilighet. BYA = 40 %
- c) Boligområde B3 skal ha bebyggelse oppført som eneboliger i en eller to etasjer type B, evt enebolig med hybelleilighet/sokkelleilighet. BYA = 40 %.
- d) Boligområde B6 - B9 (unntatt B8.8 og B8.9) skal ha bebyggelse oppført som eneboliger i en eller to etasjer type B, evt enebolig med hybelleilighet/sokkelleilighet. BYA = 30 %.

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

### PUNKT 3 TRAFIKKOMRÅDER

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

### PUNKT 4 FAREOMRÅDER - HØYSPENT

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

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

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

### PUNKT 6 SPESIALOMRÅDE - KLIMAVERNESONE

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

### PUNKT 7 SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSSONER

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

### PUNKT 8 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

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

### PUNKT 9 FELLESOMRÅDE

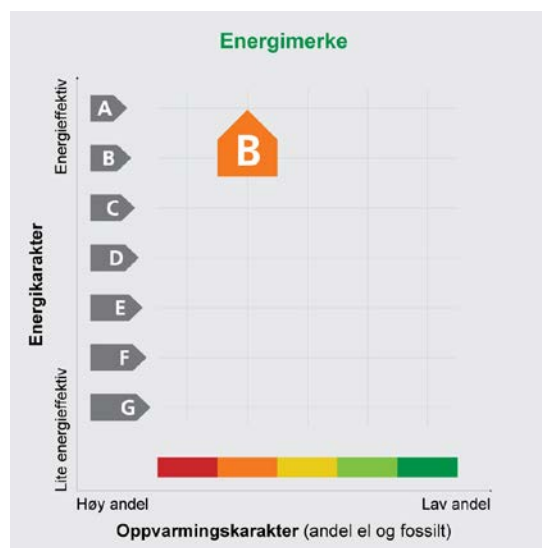
I områdene LEK 1-4 kan bygningsmyndighetene tillate oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Lekeplassene skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av uteområdene, skal det sikres god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

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

#### PUNKT 10 FELLESBESTEMMELSER

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

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Adresse               | Lerkeveien 1 B |
| Postnr                | 8907           |
| Sted                  | Brønnøysund    |
| Andels-/leilighetsnr. | /              |
| Gnr.                  | 105            |
| Bnr.                  | 810            |
| Seksjonsnr.           |                |
| Festenr.              |                |
| Bygn. nr.             | 0              |
| Bolignr.              |                |
| Merkenr.              | A2022-1358845  |
| Dato                  | 14.02.2022     |



Innmeldt av

Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform                                                                           | Beskrivelse                                                                               | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger                                                                      | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt                                                                                         | Alle typer tomt                                                                           | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Lerkeveien 1B  
8907 BRØNNØYSUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elin Edblad

**Telefon:** 452 36 599  
**E-post:** elin.edblad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre